

Bad Münstereifel

# Exklusive Erdgeschosswohnung in bester Lage von Bad Münstereifel

CODICE OGGETTO: 25365021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157 m<sup>2</sup> • VANI: 5

CODICE OGGETTO: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## A colpo d'occhio

|                     |                         |                        |                                                                           |
|---------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25365021                | Prezzo d'acquisto      | 499.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 157 m²              | Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Vani                | 5                       | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 2                       | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Bagni               | 2                       | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Anno di costruzione | 1990                    | Superficie lorda       | ca. 9 m²                                                                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x Garage | Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone              |

CODICE OGGETTO: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 15.02.2026           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 83.40 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990                |

CODICE OGGETTO: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

CODICE OGGETTO: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop shows the Von Poll Immobilien website. The right side of the graphic has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website address "www.von-poll.com" is at the bottom.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

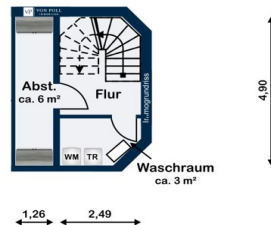
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

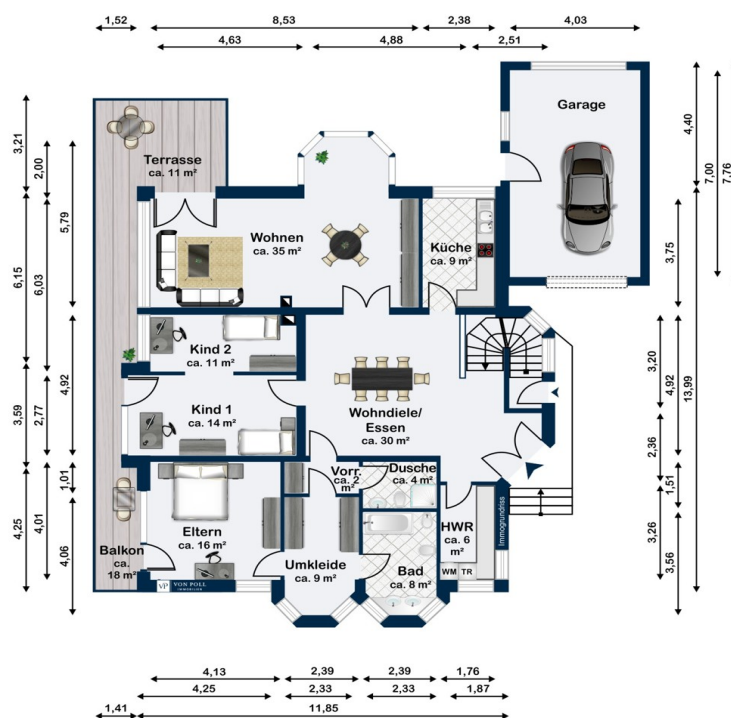
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel**

## Una prima impressione

VON POLL Immobilien Euskirchen präsentiert Ihnen diese exklusive Erdgeschosswohnung mit ca. 150 Quadratmeter Wohnfläche?, gehobener Ausstattung, Balkon & direktem Gartenzugang.

Diese großzügige Eigentumswohnung im Erdgeschoss in einem gepflegten 3-Familienhaus überzeugt durch einen durchdachten, nahezu hausähnlichen Grundriss, edle Ausstattung und eine Wohnfläche von ca. 157? Quadratmeter. Mit ihren lichtdurchfluteten Räumen, hochwertigen Materialien und direktem Zugang zum Garten ist sie ein echtes Juwel.

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer großen, repräsentativen Wohndiele empfangen, die den zentralen Mittelpunkt der Wohnung bildet.

Von hier aus gelangen Sie:

- in die moderne Küche mit viel Arbeitsfläche und Stauraum
- in den großzügigen Wohnbereich, der Ihnen reichlich Platz für entspannte Stunden und stilvolles Essen bietet. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und die kleine Gartenanlage.
- in das Kinderzimmer, das auch optimal durch seine Abtrennung auch als Gästezimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.
- in einen kompakten Vorraum, durch den Sie in das modernisierte Gäste- oder Kinderbad mit bodengleicher Dusche und in die praktische Ankleide gelangen. Von der Ankleide, die Sie mit maßgeschneiderten Schranklösungen einrichten können, erreichen Sie nun das elegante Hauptbadezimmer mit hochwertigen Armaturen und Badewanne. Des Weiteren erreichen Sie durch die Ankleide das helle Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon.
- in den Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner.

Die gesamte Wohnung ist mit edlem Parkettboden ausgestattet, der für eine warme und behagliche Atmosphäre sorgt. Durch den Balkon, der sich entlang der Wohn- und Schlafräume zieht haben Sie große Fensterflächen und diese garantieren in allen Räumen ein angenehmes Tageslichtambiente. Die Ausstattung entspricht einem gehobenen Wohnstandard, was sich auch in Details wie den eleganten Türen, modernen Sanitärelementen und hochwertigen Oberflächen widerspiegelt.

Zudem haben Sie direkter Zugang zum Garten über die Garage – komfortabler geht es kaum.

Fazit:

Diese Wohnung vereint das Beste aus Haus und Wohnung: großzügiges Wohnen auf einer Ebene, direkter Zugang ins Grüne und hochwertige Ausstattung in einem ruhigen Wohnumfeld. Eine seltene Gelegenheit mit Wohlfühlfaktor – ideal für Paare mit Anspruch oder die kleine Familie mit Stilbewusstsein.

Wenn Sie diese Immobilie anspricht, dann kontaktieren Sie uns gerne über eine digitale Anfrage, wir senden Ihnen dann den Exposé-Link zu, so dass Sie den genauen Standort erfahren, danach rufen Sie uns gerne zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins an.

**CODICE OGGETTO: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel**

## Dettagli dei servizi

Bodenbeläge: Fliesen und hochwertigen Parkett

Fenster: Hartholz Sipo-Mahagoni mit 2-facher Isolierverglasung

Elektronik: Baujahr entsprechend

Wasser- und Heizungsinstallation: Baujahr entsprechend

Mauerwerk: Ziegel- oder Kalksandsteinmauerwerk KSV 150 + 5 cm starke Kokosmatten  
+ 11,5 cm starke Klinkersteinverblendung

Satteldach: Baujahr entsprechend

Heizung: Gastherme Baujahr entsprechend

**CODICE OGGETTO: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel**

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Bad Münstereifel, mit ihren circa 4.000 Einwohner im Kernort, gehört zum Kreis Euskirchen. In weiteren 51 Stadtteilen oder Ortschaften leben noch einmal circa 13.000 Einwohner. Die Stadt ist weit über die Grenzen hinaus für die restaurierte historische Stadtmauer bekannt. Auch das deutschlandweit bekannte erste City-Outlet innerhalb der Stadtmauern erfreut sich großer Beliebtheit. Viele Bewohner der Städte Bonn, Köln, Düsseldorf und anderer erholen sich gerne hier. Die Umgebung von Bad Münstereifel bietet viele Möglichkeiten für Wanderbegeisterte und Naturliebhaber an, z.B. die unzähligen Wanderwege oder der in der Nähe beginnende Nationalpark Eifel.

In der Stadt gibt es ein breitgefächertes Angebot an Schulen und Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten.

Die Autobahnanbindung an die A1 ist mit dem PKW in circa 15 Minuten erreichbar. Von dort aus erreicht man gut die Städte Aachen, Köln, Düsseldorf und weitere. Die Bundesstadt Bonn ist 30 Kilometer entfernt. Ebenfalls hat man die Möglichkeit diese Städte mit der Bahnverbindung von Bad Münstereifel, über Euskirchen zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 83.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: [euskirchen@von-poll.com](mailto:euskirchen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)