Gerolstein

Gepflegte Etagenwohnung in zentraler aber dennoch grüner Wohnlage mit zwei Balkonen und Stellplatz

Objektnummer: 24365025

KAUFPREIS: 168.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 89,55 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24365025 - 54568 Gerolstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24365025 - 54568 Gerolstein

Auf einen Blick

Objektnummer	24365025
Wohnfläche	ca. 89,55 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	168.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24365025 - 54568 Gerolstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	103.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.03.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 24365025 - 54568 Gerolstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24365025 - 54568 Gerolstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24365025 - 54568 Gerolstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24365025 - 54568 Gerolstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24365025 - 54568 Gerolstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24365025 - 54568 Gerolstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24365025 - 54568 Gerolstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24365025 - 54568 Gerolstein

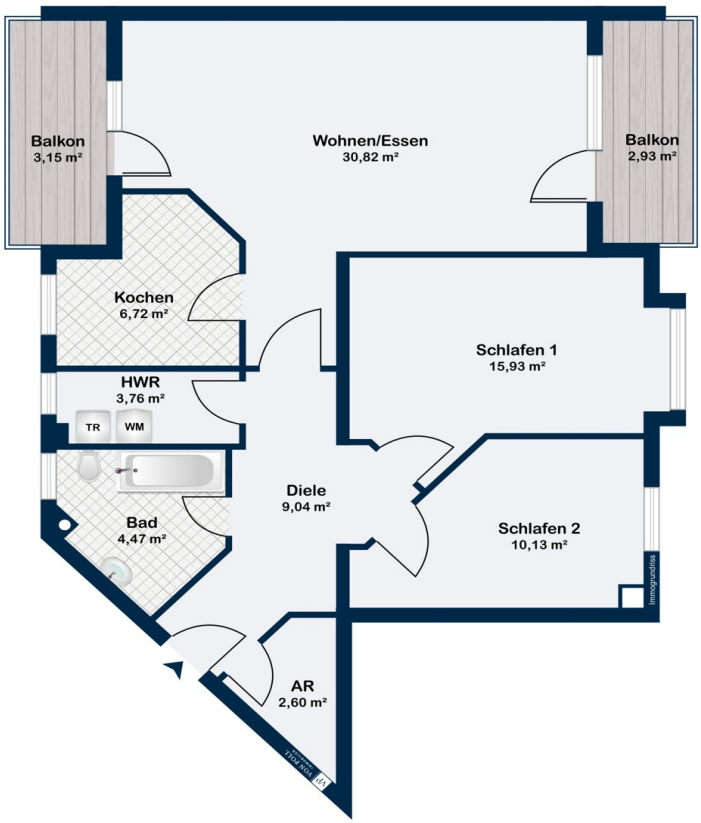
Die Immobilie

Objektnummer: 24365025 - 54568 Gerolstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24365025 - 54568 Gerolstein

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24365025 - 54568 Gerolstein

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen diese ansprechende Etagenwohnung im 2. Obergeschoss (ohne Aufzug) eines gepflegten Wohnhauses und bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die ein zentrales, jedoch naturnahes Zuhause suchen. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine geräumige Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Direkt angrenzend findet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Dieser Raum überzeugt mit seinem freundlichen Ambiente und bietet einen direkten Zugang zu zwei Balkonen, von denen einer teilweise mit einer Markise ausgestattet ist. Hier können Sie einerseits den Blick auf den nahegelegenen Wald genießen und sich wunderbar entspannen und andererseits den Blick in Richtung Zentrum werfen. Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Schlafräume für eine Familie oder als Schlafzimmer und Homeoffice nutzen lassen. Beide Zimmer sind so konzipiert, dass sie vielseitige Einrichtungsoptionen ermöglichen und positiven Wohnkomfort bieten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen nach einem langen Tag ein. Eine zusätzliche praktische Einrichtung dieser Wohnung ist der separate Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung. Des Weiteren bietet die Wohnung einen begehbaren Abstellraum - hier kann alternativ auch eine begehbare Garderobe entstehen. Diese Räume sorgen für Ordnung und bieten zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände und Vorräte. Die Bodenbeläge der Wohnung bestehen aus einem harmonischen Mix aus Teppich und Fliesen, die jeweils in den passenden Bereichen verlegt sind. Die Wohnung verfügt zudem über ein separates Kellerabteil, das weiteren Stauraum bietet, und ein eigener Stellplatz rundet das Angebot ab. Die zentrale Lage der Immobilie ermöglicht es Ihnen, die Innenstadt bequem zu Fuß zu erreichen. Dennoch genießen Sie von Ihrem Balkon einen beruhigenden Ausblick ins Grüne, der zum Abschalten einlädt. Auf einen Aufzug wurde in diesem Gebäude verzichtet. Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus zentraler Lage und naturnaher Umgebung, funktional geschnittenen Räumlichkeiten und verschiedenen Annehmlichkeiten, die den Alltag vereinfachen. Sie eignet sich hervorragend für Käufer, die eine attraktive Alternative im Stadtkern mit der Möglichkeit zum Rückzug ins Grüne suchen. Haben wir Ihr Interesse für diese ansprechende Etagenwohnung im 2. Obergeschoss (ohne Aufzug) geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Dann erhalten Sie automatisiert den Exposé Link. Sollte Sie die Immobilie dann interessieren, bitten wir um einen Anruf oder eine E-Mail durch Sie.

Objektnummer: 24365025 - 54568 Gerolstein

Ausstattung und Details

Die Wohnung noch einmal zusammengefasst:
- geräumige Diele
- lichtdurchflutetet Wohn-/Essbereich mit Zugang zu beiden Balkonen
- zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- wohnungsinterner Abstellraum
- separater Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung
- Balkon teilweise mit Markise
- Teppich- und Fliesenboden
- separater Kellerabteil
- 2. Obergeschoss ohne Aufzug
- Stellplatz
- zentrale Wohnlage, dennoch Waldblick vom Balkon
- Innenstadt fußläufig erreichbar

Objektnummer: 24365025 - 54568 Gerolstein

Alles zum Standort

Gerolstein ist eine Stadt mit insgesamt zehn Stadtteilen in Rheinland-Pfalz im Landkreis Vulkaneifel und ist ein staatlich anerkannter Luftkurort. Die Stadt bietet zahlreiche Sehenswürdigkeiten wie das schon von Steinzeit-Menschen bewohnte Buchenloch, die Mühlsteinhöhlen/Eishöhlen bei Roth, alte Burgen, die Villa Sarabodis (Reste eines römischen Herrensitzes) ein Naturkundemuseum und ein Kreisheimatmuseum. Gerolstein bietet für sportlich begeisterte eine Leichtathletikanlage, einen Rasenplatz, Basketball- und Volleyballfelder sowie zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die umliegenden Wälder laden zu ausgiebigen Fahrrad- oder Wandertouren ein. Des Weiteren befinden sich alle Schulformen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Restaurants, ein Casino und eine Einkaufspassage nur wenige Kilometer entfernt und ist sogar in unter zehn Minuten fußläufig erreichbar. Gerolstein liegt an der Bundesstraße 410, die von der luxemburgischen Grenze bis nach Mayen führt. Die Bundesstraße 410 schließt Gerolstein an die Autobahnanschlussstelle 118 der Bundesautobahn 1 an. Der ebenfalls fußläufig erreichbare Bahnhof Gerolstein liegt an der Eifelstrecke (Köln–Euskirchen–Gerolstein–Trier) und bietet dadurch auch eine bequeme Anbindung an Nah- und Fernstreckenzügen.

Objektnummer: 24365025 - 54568 Gerolstein

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2031. Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24365025 - 54568 Gerolstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dino Benjak

Kölner Straße 119 Euskirchen
E-Mail: euskirchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com