

Mechernich

## 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Garage/Werkstatt in schöner Höhenlage

????????? ??????????: 24365024



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

???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 137,32 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24365024 - 53894 Mechnich

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24365024 - 53894 Mechernich

?? ??? ??????

???????? ??????????	24365024	????? ???????	249.000 EUR
?????????????	ca. 137,32 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
???????	1	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	?????????????	???????
????????????? ??? ?????????????	2	?????????????	???????
?????????????	1	?????????????	ca. 175 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2003	????????????????????? ???????	WC ??????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

???????? ??????????: 24365024 - 53894 Mechernich

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????????????? ???????	????????? ????????????? ?????????????	100.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	D

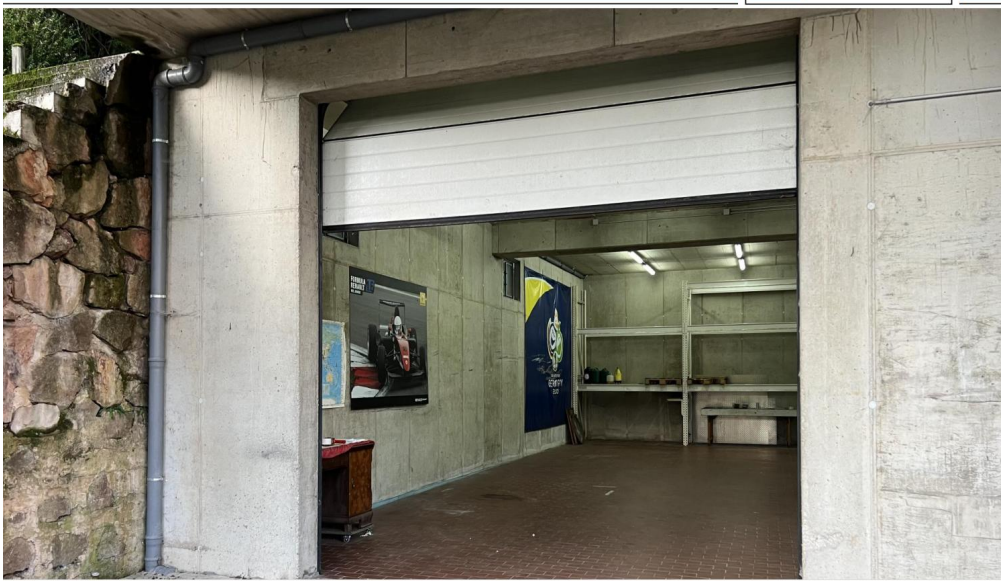
???????? ??????????: 24365024 - 53894 Mechernich

?? ?????????



???????? ??????????: 24365024 - 53894 Mechernich

?? ?????????



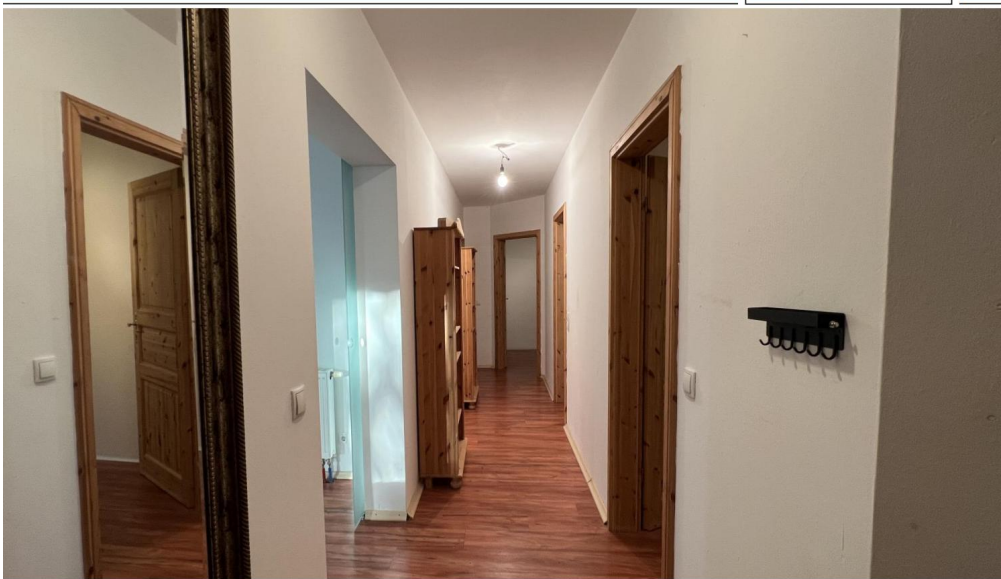
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

???????? ??????????: 24365024 - 53894 Mechernich

?? ?????????



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



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

???????? ??????????: 24365024 - 53894 Mechernich

?? ?????????



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



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

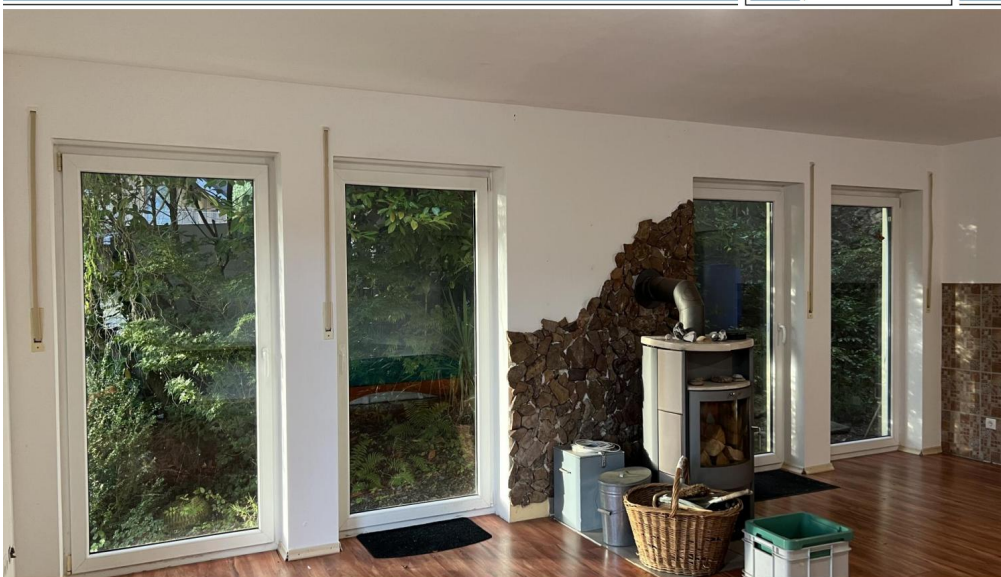


???????? ??????????: 24365024 - 53894 Mechernich

?? ?????????



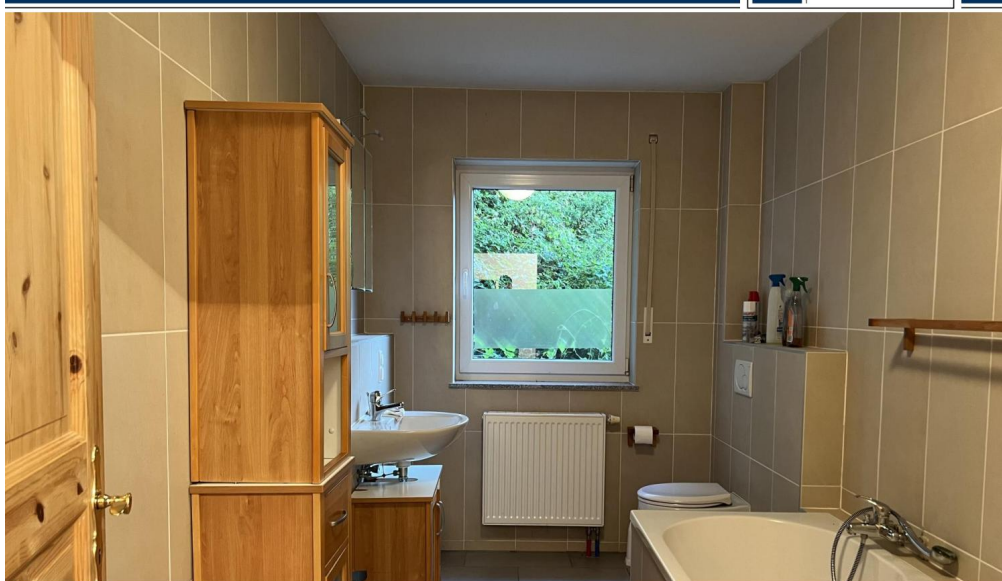
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

???????? ??????????: 24365024 - 53894 Mechernich

?? ?????????



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



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

???????? ??????????: 24365024 - 53894 Mechernich

?? ?????????



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



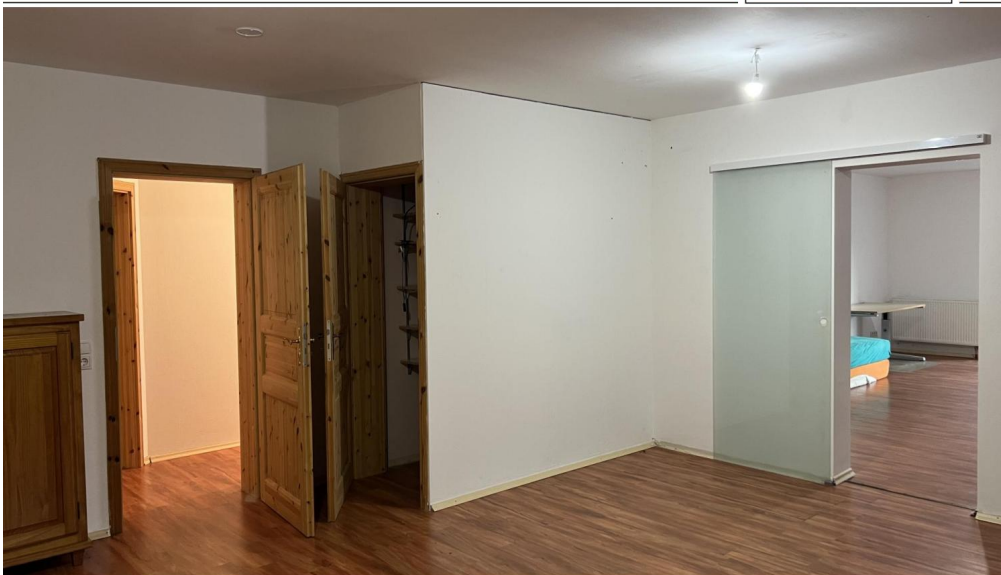
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 24365024 - 53894 Mechernich

?? ?????????



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



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

???????? ??: 24365024 - 53894 Mechernich

?? ????????



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



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

???????? ??????????: 24365024 - 53894 Mechernich

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen diese besondere Eigentumswohnung in schöner Höhenlage in einem Ortsteil von Mechernich mit Fernblick auf die sanften Hügel der Eifel. Die hier angebotene, helle circa 137 Quadratmeter große 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon (mit 25 % anteilig in der Wohnfläche enthalten) befindet sich in einem ruhig gelegenen und massiv gebauten 2-Parteien-Haus. Das Highlight der Wohnung ist die circa 110 Quadratmeter große aus Stahlbeton gebaute Garage im Erdgeschoss. Sie bietet mit einer Deckenhöhe von über 4 Metern und einem elektrischen Garagen-Tor alles was das Schrauberherz begehrt. Für die Adresse wird eine Internetverfügbarkeit von 175 Mbit/s im Download und von 40 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Vodafone) Die gut geschnittene Wohnung glänzt mit einem großzügigen circa 40 Quadratmetern großen Wohn-/Essbereich mit gemütlichem Kamin und Zugang auf den circa 30 Quadratmeter großen Balkon, der den Blick in die Eifel frei gibt. Die separate Küche mit Einbauküche verfügt über einen angrenzenden, sinnvollen Vorratsraum. Praktischerweise gibt es neben dem Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne noch ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich. Die zwei hellen, freundlichen Schlafzimmer bieten ideale Bedingungen für ein Pärchen mit Home-Office-Bedarf oder aber auch ein Pärchen oder eine Einzelperson mit max. einem Kind. Auch für alleinstehende Personen ist die Wohnung ideal. Des Weiteren gehört zur Wohnung noch eine circa 66 Quadratmeter große wohnlich ausgebaute Dachgeschossnutzfläche mit separatem Zugang vom Hausflur. Im Erdgeschoss gibt es zusätzlich ein eigenes Kellerabteil sowie einen Waschraum. Haben wir Ihr Interesse für diese besondere Eigentumswohnung geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Sobald Ihre Anfrage dann bei uns eingegangen ist, erhalten Sie den Exposé-Link zum Objekt und erfahren dadurch die genaue Lage. Einen persönlichen Besichtigungstermin vereinbaren wir dann mit Ihnen nach Ihrer telefonischen Kontaktaufnahme mit uns.

???????? ??????????: 24365024 - 53894 Mechernich

????????????????? ??? ??????????

Die Immobilie bietet Ihnen nachfolgende Ausstattungsmerkmale:

- Wohnungszugang auf der Hochparterre bzw. im 1. Obergeschoss
- Laminatboden im Wohnbereich und den Schlafzimmern
- Glasschiebetüren zwischen Wohnbereich und Flur sowie Wohnbereich und Küche
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne
- 2-fach verglaste Fenster mit Rollläden
- Zargen und Türblätter aus Vollholz
- Einbauküche
- eigene sehr große Garage/Werkstatt
- wohnlich ausgebaute Dachgeschossnutzfläche

??????? ???????: 24365024 - 53894 Mechernich

??? ??? ??? ???????????

Dieser kleine, charmant gelegene Ortsteil von Mechernich im Kreis Euskirchen zeichnet sich durch seine idyllische, naturnahe Lage aus. Mit einer angenehmen Dorfgemeinschaft bietet die Region ihren Bewohnern ein ruhiges und erfülltes Leben inmitten der sanften Hügel der Eifel. Der Ort besticht durch seinen ländlichen Charakter und die unberührte Natur, die ideale Bedingungen für Wanderer und Naturliebhaber schafft. Die nahen Wälder und Wiesen laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Erkundungstouren ein und ermöglichen eine tiefe Verbundenheit zur Natur. Die kleine Gemeinde zeichnet sich zudem durch eine enge Nachbarschaft und ein starkes Gemeinschaftsgefühl aus. Dort finden regelmäßig Veranstaltungen und Feste statt, die das Zusammenleben der Dorfbewohner fördern. Obwohl es ein ruhiger Ort ist, profitieren die Bewohner von der Nähe zur Stadt Mechernich, die eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten bietet. Die gute Anbindung an die Autobahn A1 und die nahe gelegenen Bahnhöfe ermöglichen es den Einwohnern, bequem zu den umliegenden Städten wie Köln, Bonn oder Aachen zu pendeln. Für all diejenigen, die die Ruhe und Schönheit des ländlichen Lebens schätzen und dennoch die Vorzüge einer städtischen Anbindung genießen möchten, stellt diese Region somit einen besonders attraktiven Wohnstandort dar.



??????? ????????: 24365024 - 53894 Mechernich

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 100.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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.

???????? ??????????: 24365024 - 53894 Mechernich

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dino Benjak

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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