

Gerolstein

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

Número da propriedade: 24365025



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

PREÇO DE COMPRA: 168.000 EUR • ÁREA: ca. 89,55 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24365025 - 54568 Gerolstein

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24365025 - 54568 Gerolstein

## Numa vista geral

Número da propriedade	24365025
Área	ca. 89,55 m <sup>2</sup>
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1995
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	168.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24365025 - 54568 Gerolstein

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	103.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	22.03.2031	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 24365025 - 54568 Gerolstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24365025 - 54568 Gerolstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24365025 - 54568 Gerolstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24365025 - 54568 Gerolstein

## O imóvel





Número da propriedade: 24365025 - 54568 Gerolstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24365025 - 54568 Gerolstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24365025 - 54568 Gerolstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24365025 - 54568 Gerolstein

## O imóvel



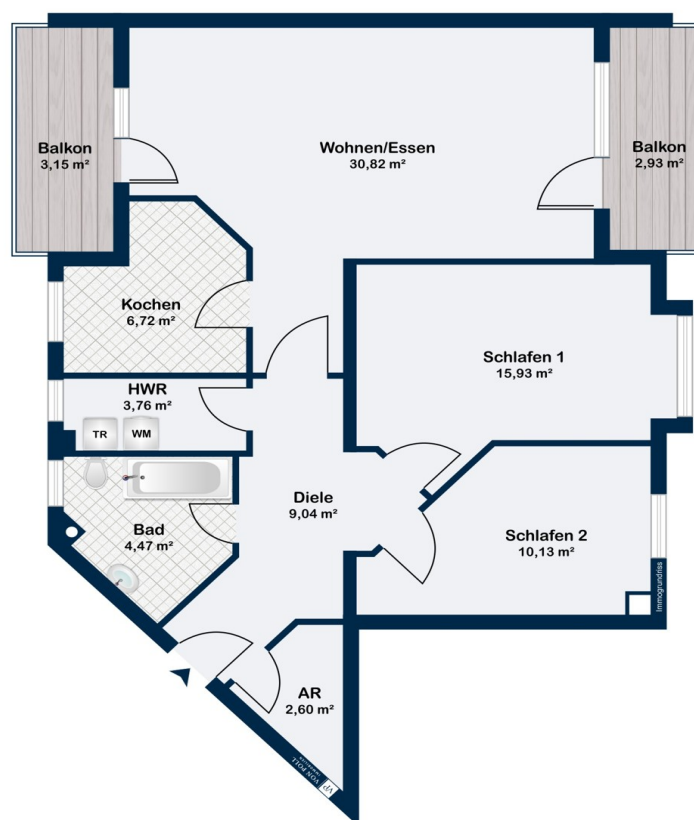
Número da propriedade: 24365025 - 54568 Gerolstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24365025 - 54568 Gerolstein

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24365025 - 54568 Gerolstein

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24365025 - 54568 Gerolstein

## Detalhes do equipamento

Die Wohnung noch einmal zusammengefasst:

- geräumige Diele
- lichtdurchfluteter 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



**Número da propriedade: 24365025 - 54568 Gerolstein**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24365025 - 54568 Gerolstein

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2031. Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24365025 - 54568 Gerolstein

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119 Euskirchen  
E-Mail: [euskirchen@von-poll.com](mailto:euskirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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