Mechernich / Weyer

# Kapitalanlage - Vermietet - Gemütliche Eigentumswohnung im Dachgeschoss!

*Objektnummer: 26365012*



KAUFPREIS: 79.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52.1 $m^2$ • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer


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

Objektnummer: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26365012 |
| Wohnfläche | ca. 52.1 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1984 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 79.000 EUR |
| Wohnungstyp | Dachgeschoss |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 6 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 52 m² |
| Ausstattung | Einbauküche |

Objektnummer: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 20.04.2034 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 109.6 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 2015 |

Objektnummer: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

# Die Immobilie



F.A.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
**02/2025**

faz.net/begehrteste-produkte-services

Objektnummer: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

# Die Immobilie





Objektnummer: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

# Die Immobilie





Objektnummer: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

# Die Immobilie





Objektnummer: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

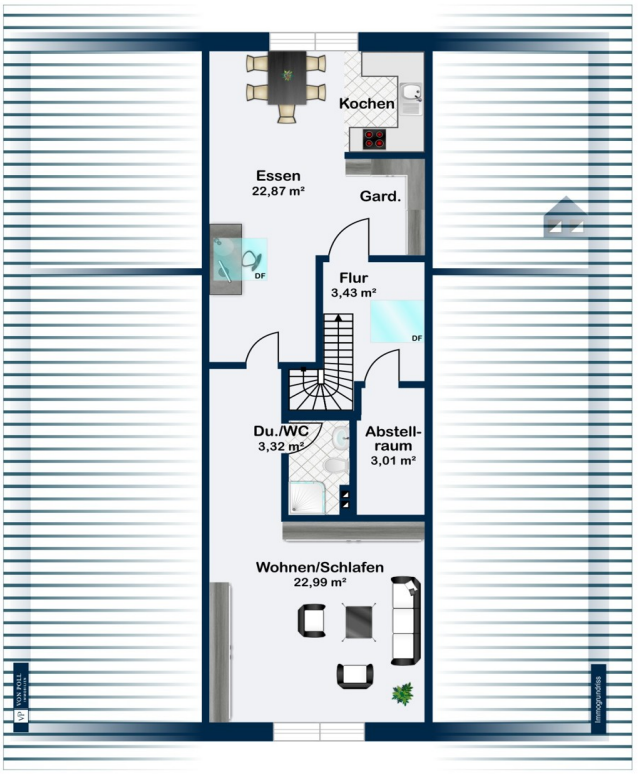
# Die Immobilie

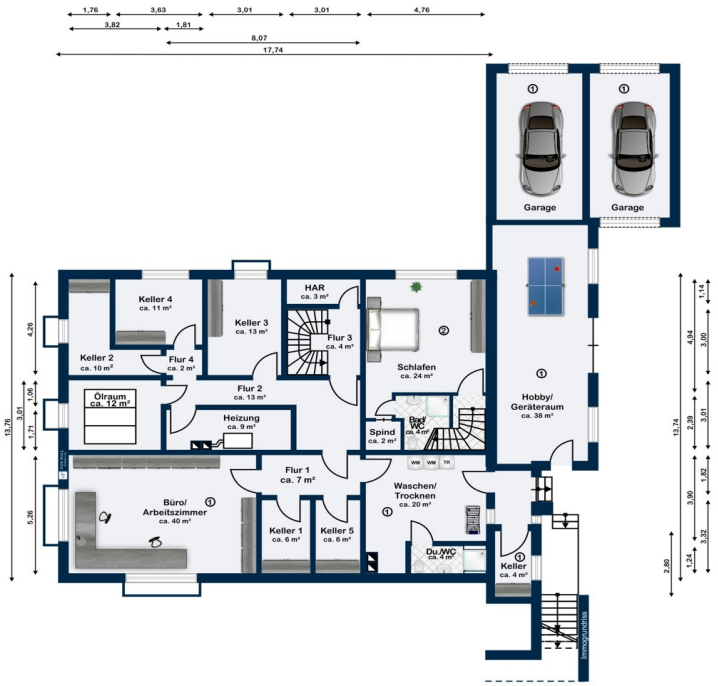





Objektnummer: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

# 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: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

# Ein erster Eindruck

Ruhig gelegen, kompakt geschnitten und bereits zuverlässig vermietet – diese Dachgeschoss-Eigentumswohnung in einem Ortsteil von Mechernich bietet eine attraktive Kombination aus angenehmem Wohnen und solider Kapitalanlage.

In einem gepflegten 5-Parteienhaus und dennoch in angenehmer Stadtnähe gelegen, bietet diese vermietete Wohnung im Dachgeschoss eine Wohnfläche von ca. 52 m². Sie eignet sich ideal für Singles, Wochenendpendler oder als Zweitwohnsitz – praktisch, überschaubar und gut vermietbar.

Das Wichtigste auf einen Blick:
- Wohnfläche: ca. 52 m²
- Haus: gepflegtes 5-Parteienhaus
- Stellplatz: 1 KFZ-Stellplatz
- Keller: ca. 6,49 m² Nutzfläche
- Abstellraum: separater Raum auf gleicher Etage
- Vermietung: aktuell vermietet
- Mieteinnahmen: 350 € p.m. / 4.200 € p.a.

Highlights:
- Kompakte Wohnfläche von ca. 52 m²: Ideal für Singles, Pendler oder als Zweitwohnsitz
- Attraktive Kapitalanlage: Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und bietet stabile Einnahmen
- Heller Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche: Offene Gestaltung für ein angenehmes Raumgefühl
- Gemütlicher Wohn- und Schlafbereich: Praktisch kombiniert und effizient genutzt
- Separater Abstellraum auf gleicher Etage: Zusätzlicher Stauraum außerhalb der Wohnung
- Eigener Kellerraum: Weitere Abstellfläche mit ca. 6,49 m² Nutzfläche
- KFZ-Stellplatz inklusive: Komfortables Parken direkt am Objekt
- Glasfaseranschluss verfügbar: Schnelles Internet mit bis zu 1.000 MBit/s im Download

Ausstattung & Nutzung – Praktisch und durchdacht:
- Funktionale Raumaufteilung mit kurzen Wegen
- Duschbad direkt vom Wohnbereich erreichbar
- Helle Diele mit Übergang in den Ess- und Kochbereich
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum in ruhiger Hausgemeinschaft
- Ideal für langfristige Vermietung oder perspektivische Eigennutzung

Fazit – Kompakt. Ruhig. Renditestark.

Diese Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre klare Aufteilung, stabile Mieteinnahmen und eine angenehme Wohnlage. Ob als Kapitalanlage oder perspektivisch zur Eigennutzung – hier investieren Sie in eine solide und nachhaltige Wohnlösung.

Neugierig geworden?

Senden Sie uns Ihre digitale Anfrage – den Exposé-Link erhalten Sie direkt im Anschluss. Ihren persönlichen Besichtigungstermin stimmen wir ganz entspannt gemeinsam ab.

Objektnummer: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

# Ausstattung und Details

Bodenbeläge: Fliesen und Laminat
Fenster: 2-fach verglaste Kunststofffenster
Elektrik: Baujahrentsprechend
Wasser- und Heizungsinstallation: Baujahrentsprechend
Dach: Betondachpfannen, Baujahrentsprechend
Mauerwerk:
- Außenwände: Bims-Hohlblocksteine 24 cm + 4 cm Glaswolle + Klinkerverblendung
- Zwischenwände: Kalksandvollsteine und Bimsvollsteine
Heizung:
- 2015 neue Öl-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher
- PE Tanks : 6.000 Liter

Objektnummer: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage im Stadtgebiet von Mechernich im Kreis Euskirchen, Nordrhein-Westfalen. Eingebettet in die reizvolle Landschaft der Nordeifel genießen Sie hier ein entspanntes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert und gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Naturerlebnisse. Wander- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür und führen durch die abwechslungsreiche Eifellandschaft. In der näheren Umgebung laden unter anderem der Nationalpark Eifel, das Freilichtmuseum Kommern sowie die bekannte Burg Satzvey mit ihren vielfältigen Veranstaltungen zu Ausflügen ein.

Auch kulturell ist die Region gut aufgestellt: Konzerte, Ausstellungen und traditionelle Feste sorgen für ein lebendiges Miteinander und eine hohe Lebensqualität.

Die Kernstadt von Mechernich ist in wenigen Kilometern erreichbar und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Bahnhof, weiterführenden Schulen, Ärzten, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten sowie einem Krankenhaus. Von dort besteht zudem eine direkte Zugverbindung nach Köln mit einer Fahrzeit von etwa 50 Minuten, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle mit regelmäßigen Verbindungen in die umliegenden Orte und Städte gegeben. Die Autobahn A1 erreichen Sie in etwa 15 Fahrminuten und profitieren so auch von einer guten überregionalen Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

# Sonstige Angaben

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: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dino Benjak

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen
Tel.: +49 2251 - 92 93 710
E-Mail: euskirchen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com