Mechernich / Weyer

Ideal für Kapitalanleger - Vermietet - 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Grünen!

Objektnummer: 26365013



KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94.4 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26365013 - 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: 26365013 - 53894 Mechernich / Weyer

Auf einen Blick

Objektnummer	26365013
Wohnfläche	ca. 94.4 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²
Vermietbare Fläche	ca. 94 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26365013 - 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: 26365013 - 53894 Mechernich / Weyer

Die Immobilie





Objektnummer: 26365013 - 53894 Mechernich / Weyer

Die Immobilie





Objektnummer: 26365013 - 53894 Mechernich / Weyer

Die Immobilie





Objektnummer: 26365013 - 53894 Mechernich / Weyer

Die Immobilie



F.A.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

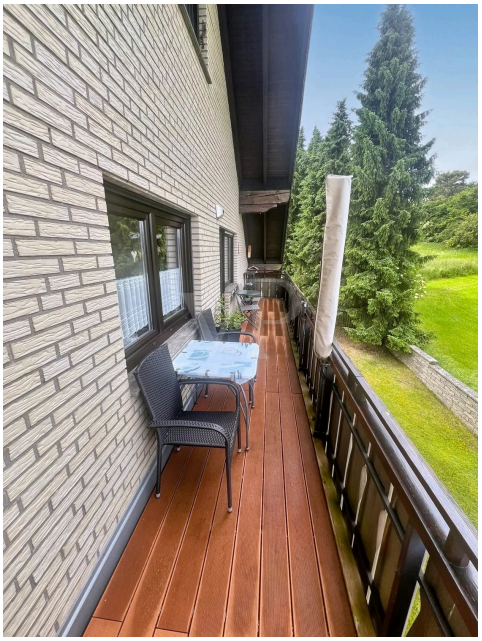
Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

Objektnummer: 26365013 - 53894 Mechernich / Weyer

Die Immobilie





Objektnummer: 26365013 - 53894 Mechernich / Weyer

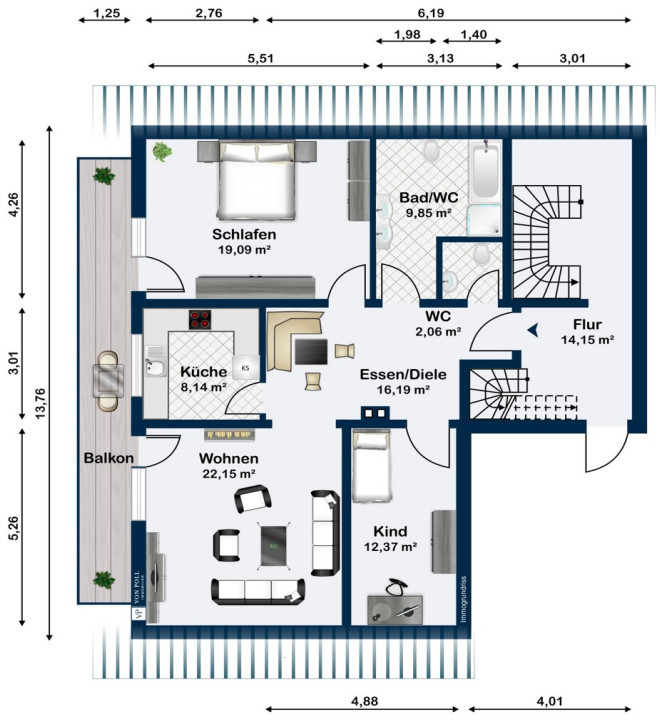
Die Immobilie

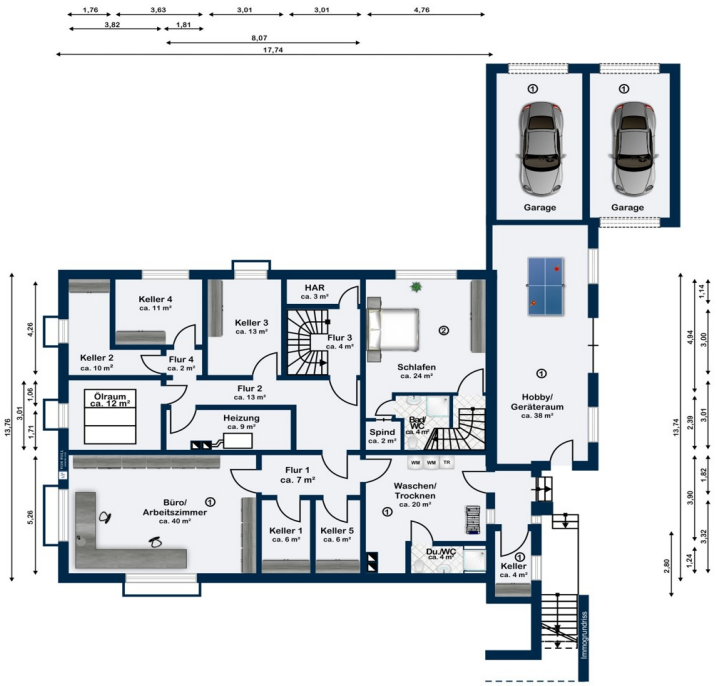




Objektnummer: 26365013 - 53894 Mechernich / Weyer

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: 26365013 - 53894 Mechernich / Weyer

Ein erster Eindruck

Wohnen mit Weitblick, durchdachter Aufteilung und stabiler Vermietung – diese 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Stadtgebiet von Mechernich vereint ruhiges Wohnen mit einer attraktiven Kapitalanlage.

In einem gepflegten 5-Parteienhaus gelegen und mit angenehmer Nähe zur Stadt, bietet diese vermietete Eigentumswohnung eine Wohnfläche von ca. 94,40 m². Dank ihres gut strukturierten Grundrisses und der hellen Räume eignet sie sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige – und überzeugt zugleich als nachhaltige Investition.

Das Wichtigste auf einen Blick:
- Wohnfläche: ca. 94,40 m²
- Zimmer: 3
- Etage: Dachgeschoss
- Garage: vorhanden
- Keller: ca. 12,82 m² Nutzfläche
- Vermietung: aktuell vermietet
- Mieteinnahmen: 580 € p.m. / 6.960 € p.a.

Highlights:
- Großzügige Wohnfläche von ca. 94,40 m²: Viel Raum für komfortables Wohnen
- Attraktive Kapitalanlage: Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und bietet stabile Einnahmen
- Durchdachter Grundriss: Klare Raumaufteilung mit optimaler Nutzung aller Wohnbereiche
- Zentrale Diele mit Essbereich: Kommunikativer Mittelpunkt der Wohnung mit Zugang zu allen Räumen
- Helles Wohnzimmer mit Balkonzugang: Angenehme Wohnatmosphäre und zusätzlicher Außenbezug
- Balkon mit Zugang vom Wohn- und Schlafzimmer: Erweiterter Wohnraum im Freien
- Flexibel nutzbares weiteres Zimmer: Ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Tageslichtbad mit moderner Dusche: Funktional und komfortabel ausgestattet
- Zusätzliches Gäste-WC: Praktische Ergänzung im Alltag
- Separate, helle Küche: Gut geschnitten und funktional nutzbar
- Garage inklusive: Komfortables und sicheres Parken
- Eigener Kellerraum: Zusätzlicher Stauraum mit ca. 12,82 m²
- Glasfaseranschluss verfügbar: Schnelles Internet für modernes Arbeiten und Wohnen

Ausstattung & Wohnkomfort – Funktional und vielseitig:
- Helle Räume mit freundlicher Wohnatmosphäre

- Praktische Raumaufteilung mit kurzen Wegen
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Ideal für langfristige Vermietung oder spätere Eigennutzung

Fazit – Großzügig. Klar. Wertstabil.

Diese Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre Größe, eine durchdachte Aufteilung und zuverlässige Mieteinnahmen. Ob als Kapitalanlage oder perspektivisch zur Eigennutzung – hier investieren Sie in eine solide Immobilie mit langfristigem Potenzial.

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: 26365013 - 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
Balkon: westlich ausgerichteter, ca. 13,25 großer Balkon mit schöner Aussicht

Objektnummer: 26365013 - 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: 26365013 - 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: 26365013 - 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