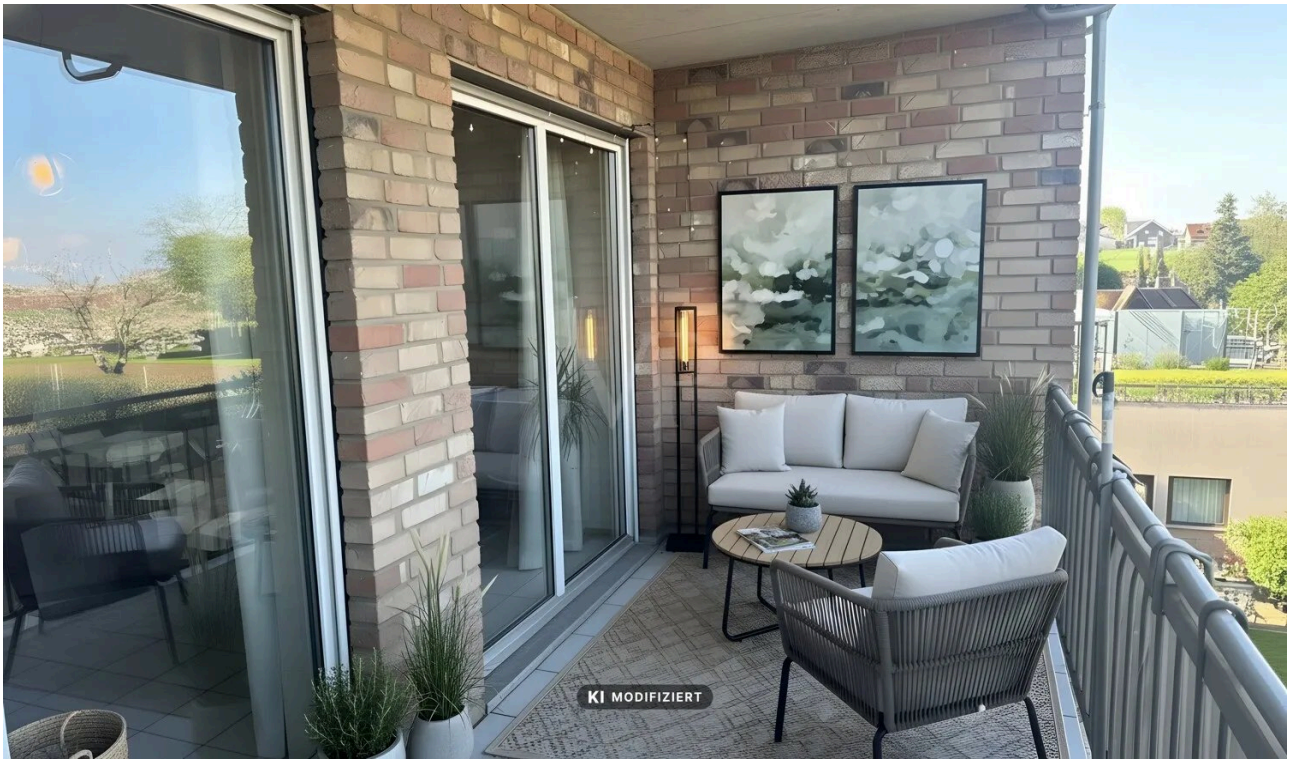
Euskirchen – Kessenich

Attraktive Kapitalanlage – vermietete Eigentumswohnung mit Balkon und Garage

Objektnummer: 26365036



KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63.87 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26365036 - 53881 Euskirchen – Kessenich

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

Objektnummer: 26365036 - 53881 Euskirchen – Kessenich

Auf einen Blick

Objektnummer	26365036
Wohnfläche	ca. 63.87 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²
Vermietbare Fläche	ca. 63 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26365036 - 53881 Euskirchen – Kessenich

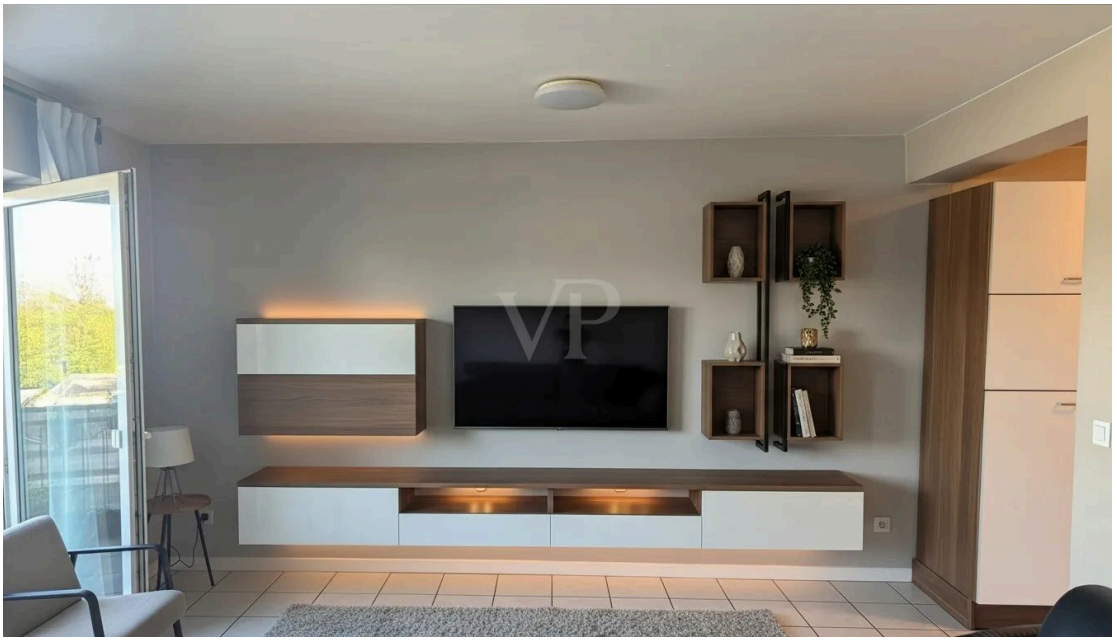
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	12.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	123.57 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26365036 - 53881 Euskirchen – Kessenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365036 - 53881 Euskirchen – Kessenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365036 - 53881 Euskirchen – Kessenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365036 - 53881 Euskirchen – Kessenich

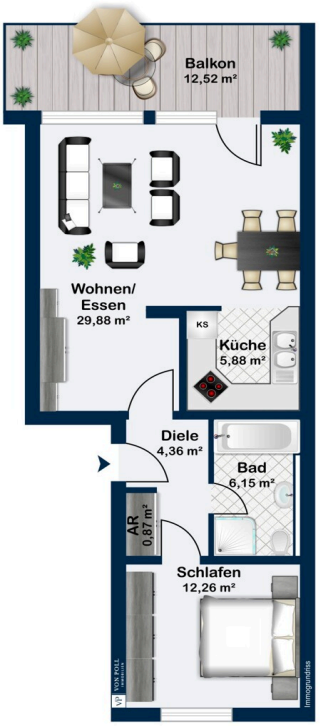
Die Immobilie





Objektnummer: 26365036 - 53881 Euskirchen – Kessenich

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: 26365036 - 53881 Euskirchen – Kessenich

Ein erster Eindruck

Diese vermietete Eigentumswohnung verbindet eine praktische Raumaufteilung mit einer bereits bestehenden Vermietung. Auf ca. 64 m² Wohnfläche bietet die Wohnung im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2001 errichteten Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten eine interessante Möglichkeit für Kapitalanleger.

Der Wohn- und Essbereich mit Zugang zum überdachten Balkon bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, eine separate Küche und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Eine eigene Garage rundet das Angebot ab.

Das Wichtigste auf einen Blick:
- Aktuell vermietet: 563,90€ Netto-Kaltmiete
- Wohnfläche: ca. 64 m²
- Baujahr: 2001
- Lage: 1. Obergeschoss
- Zimmer: 2
- Heizung: eigene Gas-Etagenheizung
- Überdachter Balkon (Loggia)
- Garage

Highlights:
- Bestehendes Mietverhältnis: Die Wohnung ist bereits vermietet und bietet somit laufende Mieteinnahmen.
- Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang: Der Wohnbereich bietet Platz für Wohnen und Essen und führt direkt auf die überdachte Loggia.
- Separate Küche: Die Küche ist direkt an den Wohnbereich angebunden und ermöglicht eine praktische Nutzung im Alltag.
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne: Beide Ausstattungsmerkmale sind in einem Raum vereint.
- Eigene Garage: Ein zusätzlicher Vorteil für den Wohnkomfort und die Vermietbarkeit.
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum: Eine praktische Ergänzung zu den Räumlichkeiten der Wohnung.
- DSL-Anschluss mit bis zu 250 Mbit/s im Download und 40 Mbit/s im Upload laut Telekom

Die Wohnung bietet Kapitalanlegern die Möglichkeit, in eine bereits vermietete Eigentumswohnung mit Balkon und Garage zu investieren. Das bestehende Mietverhältnis und die praktische Ausstattung bilden dabei die Grundlage für eine langfristig orientierte Anlage.

Hinweis zu den Bildern: Einzelne Möbel wurden zur Wahrung der Privatsphäre der derzeitigen Mieter mittels KI visualisiert oder bearbeitet. Die dargestellte Raumaufteilung und die Raumzuschnitte entsprechen den tatsächlichen Gegebenheiten.

Neugierig geworden?

Senden Sie uns gerne eine Anfrage. Weitere Informationen zur Immobilie lassen wir Ihnen anschließend zukommen. Einen möglichen Besichtigungstermin stimmen wir gerne persönlich mit Ihnen ab.

Objektnummer: 26365036 - 53881 Euskirchen – Kessenich

Ausstattung und Details

Aussenwände: 30 cm starke Wärmedämmsteine (Biso-Therm)
Fassade: Vollklinker mit Wärmedämmung
Innenwände: Bims- bzw. Kalksandsteine
Decken: 20 cm Stahlbeton
Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Beton-Dachsteine
Fenster: 2-Fach verglaste weiße Kunststofffenster mit Aluminium Aussen-Fensterbänken
Heizung: eigene Gas-Etagenheizung
Bodenbeläge: Fliesen
Badezimmer: Deckenhohe Fliesen, Badewanne und Dusche

Objektnummer: 26365036 - 53881 Euskirchen – Kessenich

Alles zum Standort

Der Standort im nördlichen Bereich von Euskirchen befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohnumfeld, das durch eine angenehme Mischung aus Stadtnähe und Wohnqualität geprägt ist. Die Umgebung bietet eine entspannte Atmosphäre und gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die zentralen Bereiche der Stadt, sodass sich alltägliche Wege bequem und ohne großen Aufwand erledigen lassen.

Das Viertel ist besonders für Familien, Paare und Senioren attraktiv, da es ein sicheres und gut strukturiertes Wohnumfeld bietet. Kindergärten, Schulen und Betreuungsangebote befinden sich im näheren Umfeld und sind gut erreichbar, was den Standort für Familien im Alltag sehr praktisch macht. Auch ältere Menschen profitieren von der kurzen Distanz zu medizinischer Versorgung wie Arztpraxen, Apotheken und weiteren gesundheitlichen Einrichtungen innerhalb des Stadtgebiets.

Für Freizeit und Erholung stehen in Euskirchen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung. Grünanlagen, Parks und Sportangebote laden zu Bewegung und Entspannung im Freien ein. Darüber hinaus sorgen Vereine, kulturelle Angebote und Veranstaltungen in der Stadt für ein lebendiges Miteinander und vielfältige soziale Kontakte.

Die Nahversorgung ist insgesamt gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien sowie weitere Dienstleister befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés und Restaurants in der Umgebung sowie in der Innenstadt, die schnell erreichbar ist.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage gut angebunden. Über die nahegelegenen Autobahnen A1, A61 und A553 bestehen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte und Regionen. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut organisiert, mit Busverbindungen in Richtung Innenstadt und Bahnhof, der eine Anbindung an das regionale Bahnnetz bietet.

Insgesamt bietet die Lage ein ruhiges, gut angebundenes Wohnumfeld mit kurzen Wegen, einer soliden Infrastruktur und einem angenehmen Gleichgewicht zwischen Stadtnähe und Erholung.

Objektnummer: 26365036 - 53881 Euskirchen – Kessenich

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: 26365036 - 53881 Euskirchen – Kessenich

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