

Bad Münstereifel

Exklusive Erdgeschosswohnung in bester Lage von

????????? ??????????: 25365021



www.von-poll.com

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 157 m² • ??????: 5

??????? ???????: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

?? ??? ??????

???????? ?????????	25365021	???? ?????	499.000 EUR
????????	ca. 157 m²	????????	Käuferprovision
????????	5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	2		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	2	??????	??????
???? ?????????	1990	????????	
????? ?????????	1 x ??????? ??	????????????????	ca. 9 m²
	??????????, 1 x	?????	
	??????	??????	??????, ?????,
			????????????
			??????, ???????

??????? ????????: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
??? ? ??????????	?????? ?????? ??????	?????? ?????? ??????????	83.40 kWh/m²a
??????????? ??????????????? ??????? ??	15.02.2026	?????????? ????????????? ??????????	C
??? ? ??????????	??????	??? ? ????????????? ????????? ?? ?? ??????????? ???????????????	1990

??????? ???????? : 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

?? ????????



??????? ???????? : 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

?? ????????



??????? ???????? : 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

?? ????????



??????? ???????: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

?? ???????



??????? ???????? : 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

?? ????????



??????? ???????? : 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

?? ????????



??????? ???????: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

?? ???????



F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

??????? ???????: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

?? ????????



??????? ???????? : 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

?? ????????



???????? ?????: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

?? ???????

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a desktop monitor shows a real estate website. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner.

VON POLL
IMMOBILIEN

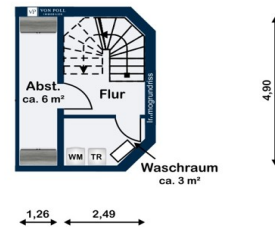
Finden Sie
Ihre Immobilie.

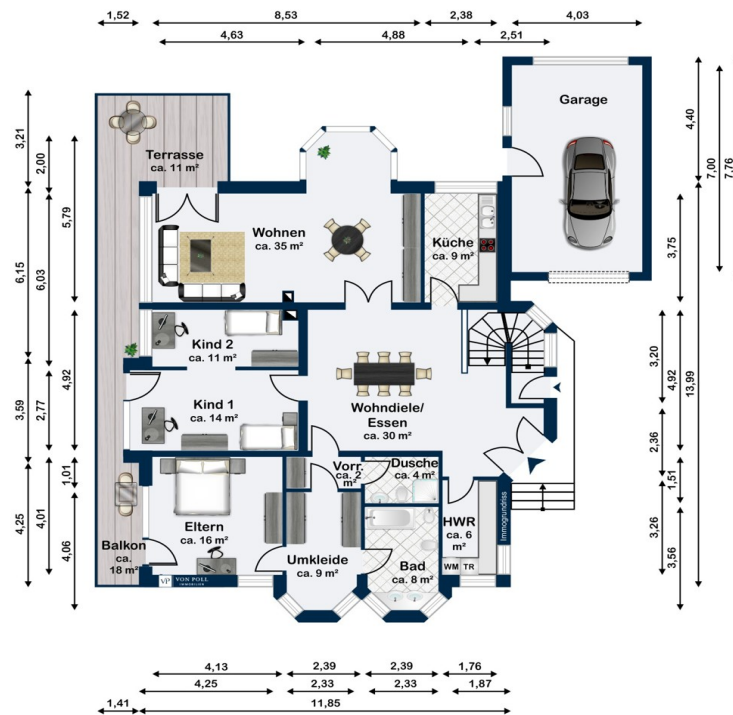
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

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

VON POLL Immobilien Euskirchen präsentiert Ihnen diese exklusive Erdgeschosswohnung mit ca. 150 Quadratmeter Wohnfläche?, gehobener Ausstattung, Balkon & direktem Gartenzugang.

Diese großzügige Eigentumswohnung im Erdgeschoss in einem gepflegten 3-Familienhaus überzeugt durch einen durchdachten, nahezu hausähnlichen Grundriss, edle Ausstattung und eine Wohnfläche von ca. 157? Quadratmeter. Mit ihren lichtdurchfluteten Räumen, hochwertigen Materialien und direktem Zugang zum Garten ist sie ein echtes Juwel.

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer großen, repräsentativen Wohndiele empfangen, die den zentralen Mittelpunkt der Wohnung bildet.

Von hier aus gelangen Sie:

- in die moderne Küche mit viel Arbeitsfläche und Stauraum
- in den großzügigen Wohnbereich, der Ihnen reichlich Platz für entspannte Stunden und stilvolles Essen bietet. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und die kleine Gartenanlage.
- in das Kinderzimmer, das auch optimal durch seine Abtrennung auch als Gästezimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.
- in einen kompakten Vorraum, durch den Sie in das modernisierte Gäste- oder Kinderbad mit bodengleicher Dusche und in die praktische Ankleide gelangen. Von der Ankleide, die Sie mit maßgeschneiderten Schranklösungen einrichten können, erreichen Sie nun das elegante Hauptbadezimmer mit hochwertigen Armaturen und Badewanne. Des Weiteren erreichen Sie durch die Ankleide das helle Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon.
- in den Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner.

Die gesamte Wohnung ist mit edlem Parkettboden ausgestattet, der für eine warme und behagliche Atmosphäre sorgt. Durch den Balkon, der sich entlang der Wohn- und Schlafräume zieht haben Sie große Fensterflächen und diese garantieren in allen Räumen ein angenehmes Tageslichtambiente. Die Ausstattung entspricht einem gehobenen Wohnstandard, was sich auch in Details wie den eleganten Türen, modernen Sanitärelementen und hochwertigen Oberflächen widerspiegelt.

Zudem haben Sie direkter Zugang zum Garten über die Garage – komfortabler geht es kaum.

Fazit:

Diese Wohnung vereint das Beste aus Haus und Wohnung: großzügiges Wohnen auf einer Ebene, direkter Zugang ins Grüne und hochwertige Ausstattung in einem ruhigen Wohnumfeld. Eine seltene Gelegenheit mit Wohlfühlfaktor – ideal für Paare mit Anspruch oder die kleine Familie mit Stilbewusstsein.

Wenn Sie diese Immobilie anspricht, dann kontaktieren Sie uns gerne über eine digitale Anfrage, wir senden Ihnen dann den Exposé-Link zu, so dass Sie den genauen Standort erfahren, danach rufen Sie uns gerne zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins an.

??????? ???????: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

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

Bodenbeläge: Fliesen und hochwertigen Parkett

Fenster: Hartholz Sipo-Mahagoni mit 2-facher Isolierverglasung

Elektronik: Baujahr entsprechend

Wasser- und Heizungsinstallation: Baujahr entsprechend

Mauerwerk: Ziegel- oder Kalksandsteinmauerwerk KSV 150 + 5 cm starke Kokosmatten
+ 11,5 cm starke Klinkersteinverblendung

Satteldach: Baujahr entsprechend

Heizung: Gastherme Baujahr entsprechend

??????? ?????????: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

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

Die Stadt Bad Münstereifel, mit ihren circa 4.000 Einwohner im Kernort, gehört zum Kreis Euskirchen. In weiteren 51 Stadtteilen oder Ortschaften leben noch einmal circa 13.000 Einwohner. Die Stadt ist weit über die Grenzen hinaus für die restaurierte historische Stadtmauer bekannt. Auch das deutschlandweit bekannte erste City-Outlet innerhalb der Stadtmauern erfreut sich großer Beliebtheit. Viele Bewohner der Städte Bonn, Köln, Düsseldorf und anderer erholen sich gerne hier. Die Umgebung von Bad Münstereifel bietet viele Möglichkeiten für Wanderbegeisterte und Naturliebhaber an, z.B. die unzähligen Wanderwege oder der in der Nähe beginnende Nationalpark Eifel.

In der Stadt gibt es ein breitgefächertes Angebot an Schulen und Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten.

Die Autobahnanbindung an die A1 ist mit dem PKW in circa 15 Minuten erreichbar. Von dort aus erreicht man gut die Städte Aachen, Köln, Düsseldorf und weitere. Die Bundesstadt Bonn ist 30 Kilometer entfernt. Ebenfalls hat man die Möglichkeit diese Städte mit der Bahnverbindung von Bad Münstereifel, über Euskirchen zu erreichen.

??????? ?????????: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 83.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

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

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

Dino Benjak

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: euskirchen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com