

Schleiden / Broich

# Naturnahe Erdgeschosswohnung mit tollem Raumangebot

*Property ID: 25365031*



RENT PRICE: 1.258 EUR • LIVING SPACE: ca. 89,78 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25365031                  |
| Living Space         | ca. 89,78 m <sup>2</sup>  |
| Rooms                | 3                         |
| Bedrooms             | 2                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1983                      |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space |

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Rent price       | 1.258 EUR             |
| Additional costs | 200 EUR               |
| Usable Space     | ca. 53 m <sup>2</sup> |
| Equipment        | Terrace               |

Property ID: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Oil        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 06.10.2035 | Final Energy Demand                                  | 200.00 kWh/m²a            |
|                                |            | Energy efficiency class                              | F                         |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1991                      |

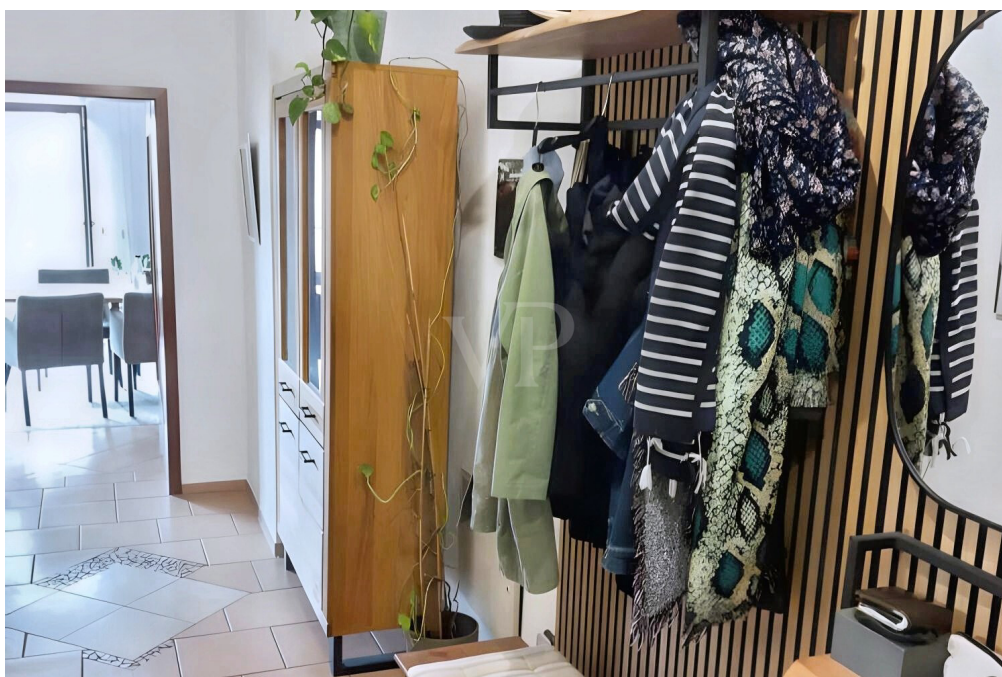
Property ID: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## The property



Property ID: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## The property



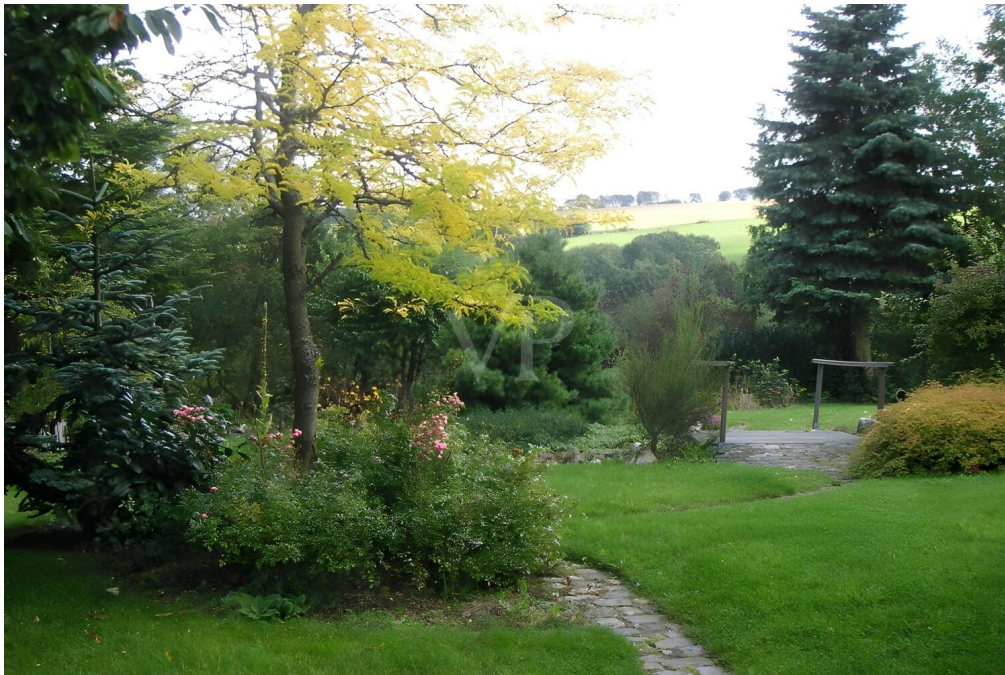
Property ID: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## The property



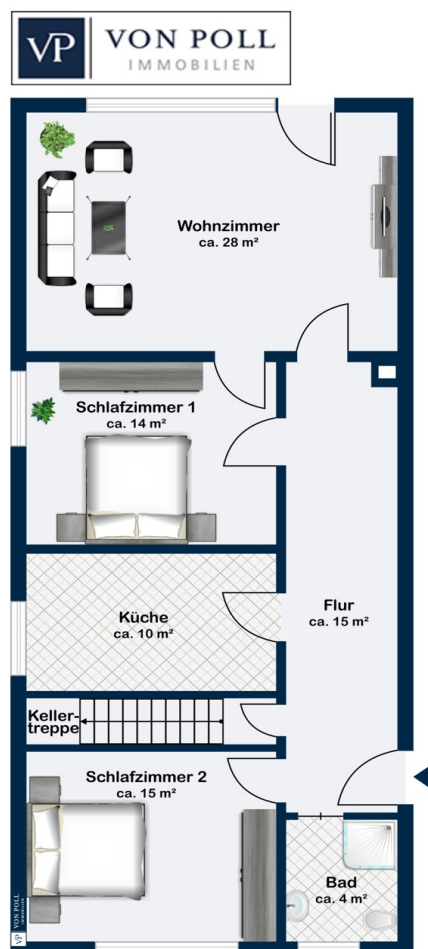
Property ID: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## The property



Property ID: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## A first impression

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen diese geräumige Erdgeschosswohnung mit eigenem Gartenareal und circa 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie ist ab sofort verfügbar.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in Schleiden-Broich – einer ruhigen, aber dennoch zentral gelegenen Wohngegend mit guter Infrastruktur.

Sie eignet sich ideal für bis zu zwei erwachsene Personen. Für ein langfristiges Mietverhältnis ist ein regelmäßiges Nettoeinkommen in etwa dreifacher Höhe der monatlichen Warmmiete wünschenswert.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche mit moderner Einbauküche, ein großes Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als zweites Schlafzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Zudem ist im Haus die Installation einer Wärmepumpe geplant, die künftig für eine energieeffiziente und umweltfreundliche Beheizung sorgen wird.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit angrenzendem Garten – ideal zum Entspannen im Freien. Die hellen, lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten viel Raum für individuelle Gestaltung.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei praktische Außenstellplätze, die bereits im Mietangebot enthalten sind – ein echter Pluspunkt in dieser Lage. Auf Wunsch kann zusätzlich ein Garagenstellplatz mit Strom- und Wasseranschluss angemietet werden; die Garage lässt sich bequem per PIN oder Fernbedienung öffnen. Angrenzend befindet sich ein abschließbarer Abstellraum – ideal für eBikes.

Ebenfalls zur Wohnung gehören zwei wohnlich ausgebaute Kellerräume: Einer ist gefliest und mit Anschlüssen für DSL, Kabel und eine Waschmaschine ausgestattet. Der andere bietet mit Nadelfilzboden, Fußbodenheizung, einem doppelt verglasten Außenfenster sowie Rollläden vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Hobbyraum, Lager oder Arbeitsbereich. Denkbar wäre hier beispielsweise auch ein privater Wellnessbereich – die Nachbarwohnung verfügt bereits über Sauna und Whirlpool. Ein gemeinschaftlicher Fitnessraum ist aktuell im Bau.

Haben wir Ihr Interesse für diese geräumige Erdgeschosswohnung mit eigenem Gartenareal geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse.

Property ID: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## Details of amenities

Die moderne Gartenwohnung zeichnet sich wie folgt aus:

- Erdgeschosslage in einem gepflegten Mehrparteienhaus
- geplante Installation einer Wärmepumpe im Haus
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- separate Küche mit moderner Einbauküche
- Terrasse mit eigenem Gartenareal
- Zwei wohnlich ausgebaute Kellerräume:

Kellerraum 1: gefliest, Anschlüsse für DSL, Kabel & Waschmaschine

Kellerraum 2: Nadelfilzboden, Fußbodenheizung, doppelt verglastes Außenfenster, Rollläden

- Zwei Außenstellplätze (je 50?€ mtl., bereits im Mietangebot enthalten)

Property ID: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## All about the location

Diese Mietwohnung befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage im Ortsteil Broich der Stadt Schleiden. Trotz der idyllischen Umgebung erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und den Bahnhof in Schleiden oder Kall in wenigen Minuten mit dem Auto.

Auch die Anbindung an die B265 sowie die A1 bei Mechernich ist gut, sodass Sie Städte wie Köln, Bonn oder Trier bequem erreichen. Für Erholung und Freizeit bieten sich zahlreiche Möglichkeiten direkt vor der Haustür – ob Wanderungen im Nationalpark Eifel, Radtouren oder Ausflüge in die umliegenden Ortschaften.

Property ID: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 200.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: [euskirchen@von-poll.com](mailto:euskirchen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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