

## Euskirchen

# Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage – Ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

VP azonosító: 25365003



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

**VÉTELÁR: 189.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96,88 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 438 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25365003 - 53879 Euskirchen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25365003 - 53879 Euskirchen

## Áttekintés

VP azonosító	25365003	Vételár	189.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 96,88 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
ÉPÍTÉS ÉVE	1958	Hasznos terület	ca. 42 m <sup>2</sup>
		Bérelhet? terület	ca. 134 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25365003 - 53879 Euskirchen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Köngyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáráta	05.11.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	269.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1958

VP azonosító: 25365003 - 53879 Euskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365003 - 53879 Euskirchen

## Az ingatlan



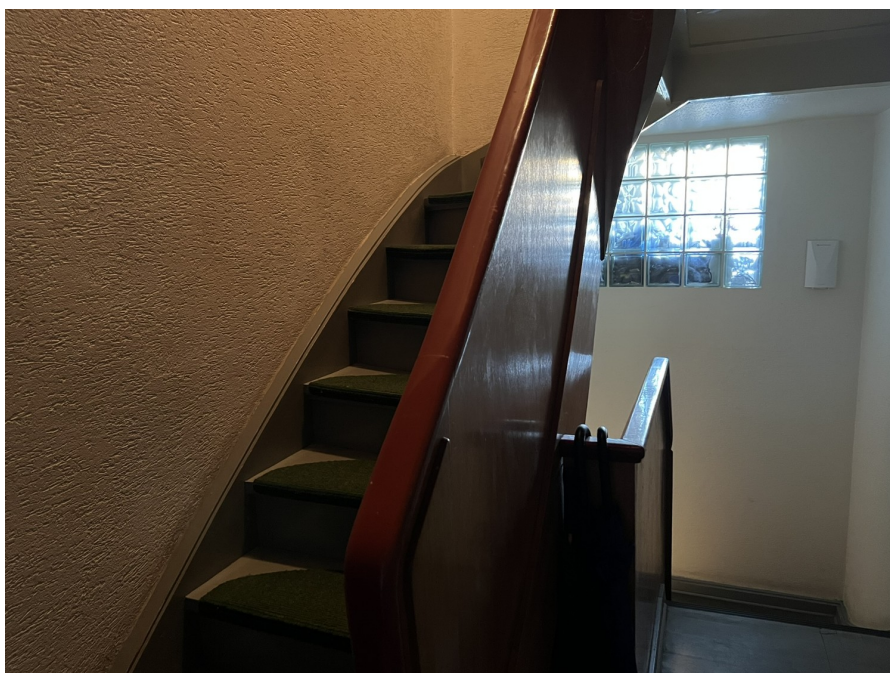
VP azonosító: 25365003 - 53879 Euskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365003 - 53879 Euskirchen

## Az ingatlan





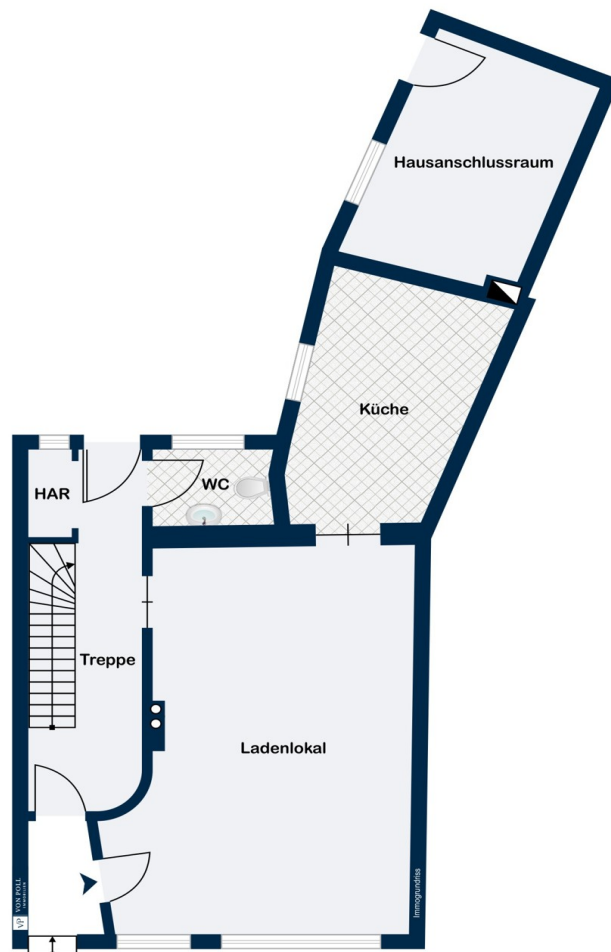
VP azonosító: 25365003 - 53879 Euskirchen

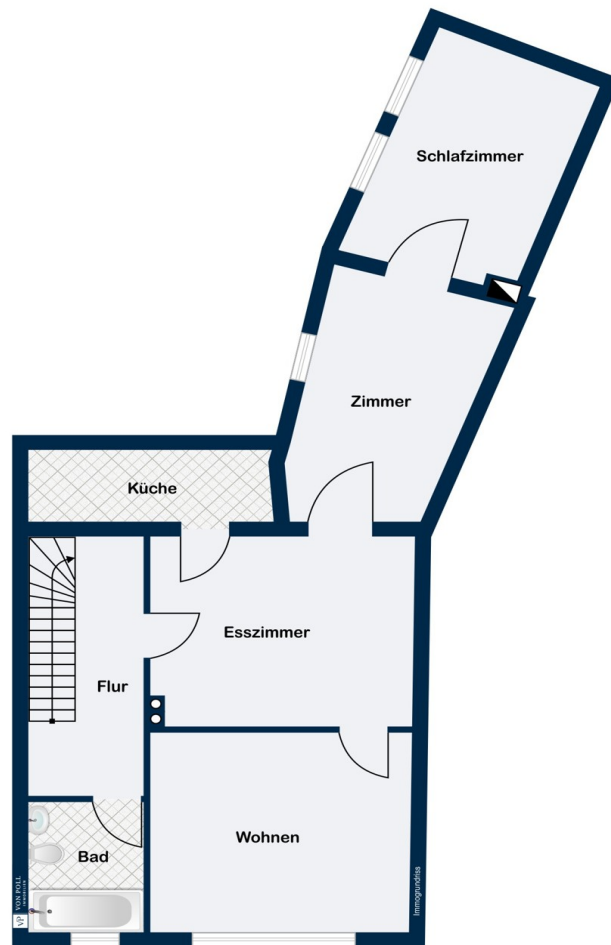
## Az ingatlan

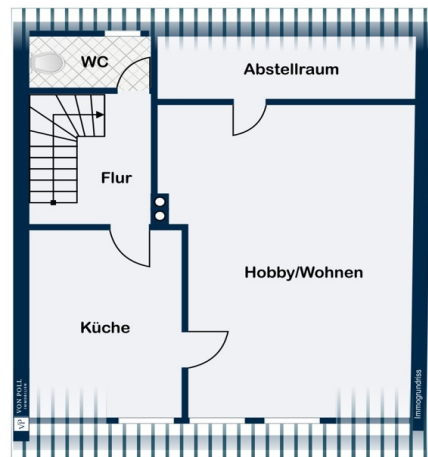


VP azonosító: 25365003 - 53879 Euskirchen

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25365003 - 53879 Euskirchen

## Az els? benyomás

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Euskirchen, das sich ideal für Selbstnutzer eignet. Das Gebäude wurde 1948 nach den entstandenen Kriegsschäden wieder aufgebaut und 1958 fertiggestellt. Das möglicherweise frühere Baujahr ist leider nicht zu ermitteln. Für die Adresse wird eine Internetverfügbarkeit via DSL von 250 Mbit/s im Download und 40 Mbit/s im Upload angezeigt. Über den Kabelanschluss wird eine Internetverfügbarkeit von 1000 Mbit/s im Download und 50 Mbit/s im Upload angezeigt (Quelle: Vodafone). Das Gebäude umfasst drei Etagen, die über eine Baujahrs typische Hartholztreppe miteinander verbunden sind. Die Wärmeversorgung erfolgt über die zentrale Gasheizung aus dem Jahr 2004. Die Fenster sind überwiegend doppelt verglaste Kunststofffenster. Das Objekt verfügt im Erdgeschoss über eine Gewerbefläche, die zum 30.06.2025 frei wird. Der Zugang zur Gewerbefläche erfolgt direkt von der Straße aus, sodass eine hohe Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit gewährleistet ist. Zur Gewerbeeinheit gehört ein WC im Erdgeschoss, welches über den gemeinschaftlichen Hausflur erreichbar ist. Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung mit insgesamt drei Zimmern, die zum 30.04.2025 frei wird. Das größte Zimmer wird als Wohnzimmer genutzt, während das zweite Zimmer als Schlafzimmer dient. Ein weiteres Zimmer ist als Durchgangszimmer angelegt und bietet somit flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Badezimmer sowie WC der Wohnung ist über den Etagenflur zugänglich. Das Dachgeschoss wurde wohnlich ausgebaut und umfasst ein helles Zimmer mit angrenzendem praktischen Abstellraum. Anschlüsse für eine Einbauküche sowie für den Internetzugang sind im Dachgeschoss vorhanden. Ein zusätzliches WC ist über den Etagenflur erreichbar. Aktuell ist auf der Dachgeschossetage kein Bad vorhanden. Die derzeitige Netto-Kaltmiete beträgt p.a. 10.482 €, also p.m. 873,50 €. Dieses Wohn-Geschäftshaus vereint die Vorteile von Wohn- und Gewerbeflächen unter einem Dach. Mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem großzügigen Grundstück stellt es eine attraktive Investition dar. Das Objekt bietet zudem Potential für zukünftige Entwicklungen und Erweiterungen, sodass es sowohl für Kapitalanleger als auch für private Nutzer interessant ist. Haben wir Ihr Interesse für dieses Wohn- und Geschäftshaus geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Sobald Ihre Anfrage dann bei uns eingegangen ist, erhalten Sie den Exposé-Link zum Objekt und erfahren dadurch die genaue Lage. Einen persönlichen Besichtigungstermin vereinbaren wir dann mit Ihnen nach Ihrer telefonischen Kontaktaufnahme mit uns.

VP azonosító: 25365003 - 53879 Euskirchen

## Részletes felszereltség

Das Wohn-und Geschäftshaus hat folgende Merkmale:

Es besteht ein genereller Instandhaltungsbedarf.

- Zentrale Lage in Euskirchen
  - Solide Bausubstanz, neu aufgebaut ab 1948, fertiggestellt 1958
  - Erdgeschoss mit Gewerbefläche (frei ab 30.06.2025), Obergeschoss mit Wohnung (frei ab 30.04.2025)
  - Wohnlich ausgebautes Dachgeschoss
  - Tageslichtbadezimmer sowie WC im Obergeschoss und zusätzliches WC im Dachgeschoss, beide über die jeweiligen Etagenflure erreichbar
  - Gewerbefläche im Erdgeschoss mit guter Sichtbarkeit
  - Großzügiges Grundstück mit Potential für mögliche Erweiterungen und Entwicklungen
  - Flexible Nutzungsmöglichkeiten durch die Kombination von Wohn- und Gewerbeflächen
- Ausführung und Ausstattung (Quelle: Gutachterausschuss Euskirchen):
- Konstruktionsart: Massivbauweise
  - Fundamente: Beton
  - Kellerwände: Massivmauerwerk
  - Umfassungswände: massiv
  - Innenwände: überwiegend massiv
  - Geschossdecken: meist Holzbalkendecken, tlw. massive Zwischendecken
  - Treppen: Massivholztreppe
  - Fußböden: allgemein meist Holzdielenboden
  - Fenster: meist Kunststofffenster mit Isolierverglasung
  - Rollläden: wo vorhanden aus PVC
  - Türen: Massivholztür, Metalltür, furnierte Holztüren in Holzzargen
  - Elektroinstallation: einfache bis normale Ausstattung
  - Sanitäre Installation: Laden: WC mit Handwaschbecken, Wohnung OG Bad mit Wanne, WC mit Waschbecken, DG separates WC
  - Heizung: erdgasbefeuerte Warmwasserheizung über Wandheizkörper mit Thermostatventilen, Zentralheizkessel Baujahr circa 2004
  - Warmwasserversorgung: elektrisch betriebener Durchlauferhitzer
  - Fassade: verputzt und gestrichen
  - Dach: Holzsattel- bzw. -pultdächer, mit Tonziegel eingedeckt

**VP azonosító: 25365003 - 53879 Euskirchen**

## Minden a helyszínr?!

Euskirchen, die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises, liegt im südlichen Nordrhein-Westfalen und profitiert von einer äußerst attraktiven Lage am Rande der Eifel. Mit einer Entfernung von nur etwa 32 Kilometern zur Bundesstadt Bonn und rund 45 Kilometern zu Köln ist die Stadt hervorragend an die Metropolregionen angebunden. Diese zentrale Lage bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch gute Potenziale für Wertsteigerungen und eine stabile Nachfrage nach Immobilien. Das Objekt befindet sich an einer belebten Straße von Euskirchen. Die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgungsbetrieben sowie Arztpraxen stellt eine attraktive Basis für die langfristige Vermietbarkeit sicher. Zudem sind Kindergarten und Grundschule in unmittelbarer Nähe, was das Objekt für Familien mit Kindern besonders interessant macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, da verschiedene Stadtbuslinien schnell in die Innenstadt sowie zum Bahnhof führen. Die gute Anbindung an die Autobahn A1 (Köln – Trier) ist ebenfalls ein wichtiger Standortfaktor und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den Wirtschaftszentren der Region. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die wichtigsten Verkehrsachsen. Euskirchen bietet ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten und profitiert von seiner Lage in der Nähe von größeren Städten wie Köln, Bonn und Aachen. Diese sind für potenzielle Mieter und Käufer schnell erreichbar und bieten zusätzliche Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Damit vereint Euskirchen die Vorteile einer ruhigeren, naturnahen Lage mit den Annehmlichkeiten und der Infrastruktur größerer Ballungsräume. Für Kapitalanleger bietet die Lage des Objekts nicht nur eine attraktive Wohnumgebung, sondern auch eine stabile und wachsende Nachfrage nach Immobilien, die von der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit der Metropolen profitieren. In Verbindung mit dem stetigen wirtschaftlichen Wachstum der Region stellt dies eine wertbeständige Investition mit langfristigem Potenzial dar.

VP azonosító: 25365003 - 53879 Euskirchen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 269.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.



VP azonosító: 25365003 - 53879 Euskirchen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119 Euskirchen  
E-Mail: [euskirchen@von-poll.com](mailto:euskirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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