

Mechernich / Weyer

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

Objektnummer: 26365013



KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94,4 m<sup>2</sup> • 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<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise           | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche         | ca. 12 m²                                                                             |
| Vermietbare Fläche | ca. 94 m²                                                                             |
| Ausstattung        | Gäste-WC, Garten/<br>mitbenutzung, Balkon                                             |

**Objektnummer: 26365013 - 53894 Mechernich / Weyer**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 20.04.2034 | Endenergieverbrauch         | 109.60 kWh/m²a    |
| Befeuerung                 | Öl         | 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](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

**Objektnummer: 26365013 - 53894 Mechernich / Weyer**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365013 - 53894 Mechernich / Weyer

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

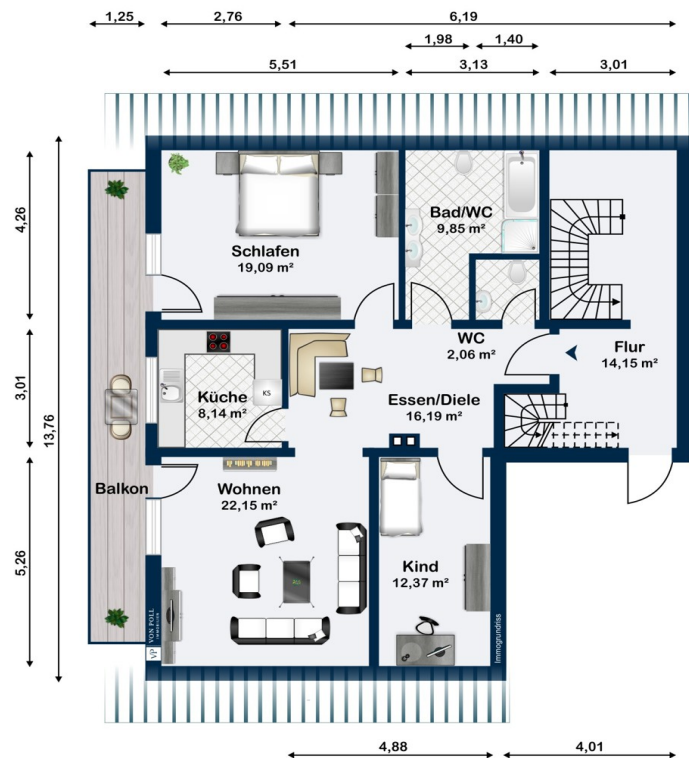
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

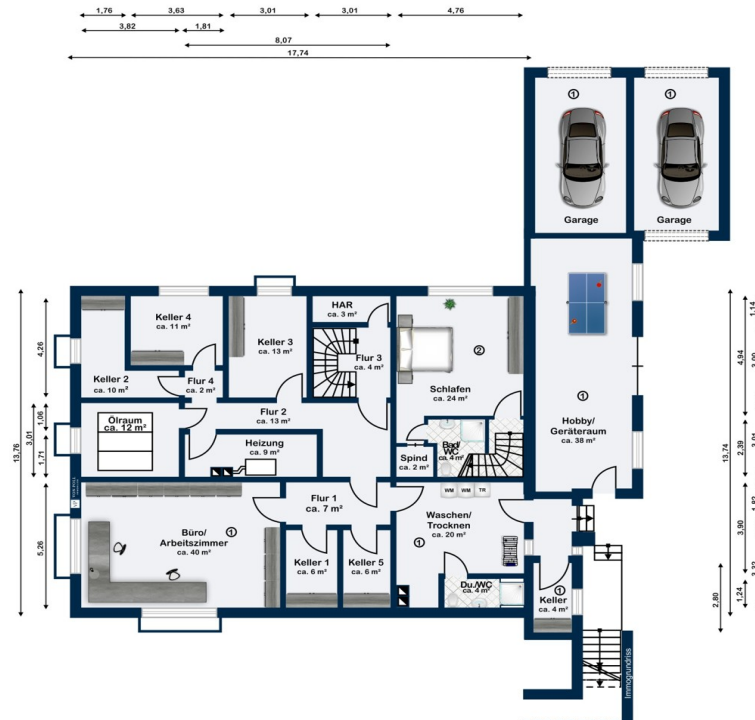
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Etage: Dachgeschoss
- Garage: vorhanden
- Keller: ca. 12,82 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Vermietung: aktuell vermietet
- Mieteinnahmen: 580 € p.m. / 6.960 € p.a.

Highlights:

- Großzügige Wohnfläche von ca. 94,40 m<sup>2</sup>: 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 m<sup>2</sup>
- 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](mailto:euskirchen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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