

Mechernich / Weyer

# Großzügiges Wohnen mit Hauscharakter im Grünen - perfekt für Paare und Homeoffice-Nutzer!

Objektnummer: 25365015



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164,76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

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

Objektnummer: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25365015                  |
| Wohnfläche   | ca. 164,76 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1984                      |
| Stellplatz   | 2 x Garage                |

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 249.000 EUR                                                               |
| Wohnung            | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise           | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche         | ca. 107 m <sup>2</sup>                                                    |
| Vermietbare Fläche | ca. 164 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung        | Terrasse, Garten/-mitbenutzung                                            |

Objektnummer: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 20.04.2034 | Endenergieverbrauch         | 109.60 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1984           |

Objektnummer: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365015 - 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: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

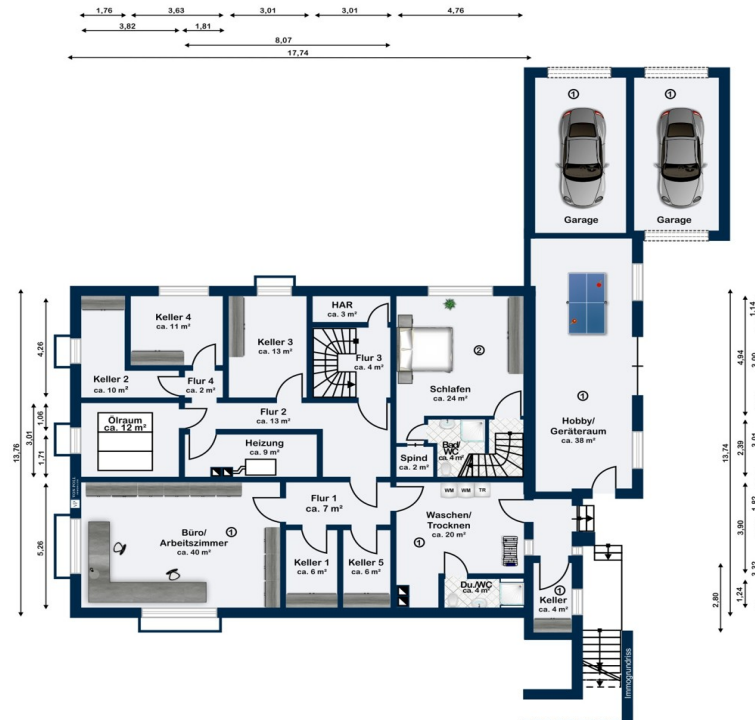
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# 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: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

## Ein erster Eindruck

VON POLL Immobilien Euskirchen präsentiert Ihnen diese großzügige Eigentumswohnung mit Terrasse, Sondernutzungsrecht für den hinteren Garten, zusätzlichem Arbeitszimmer im Souterrain und zwei Garagen.

In ruhiger und unmittelbarer Lage am Rand des Landschaftsschutzgebietes Weyrer Wald und Hahnenberg und dennoch in Stadtnähe, erwartet Sie diese charmante und großzügig geschnittene Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines gepflegten 5-Parteienhauses. Mit ca. 165 Quadratmeter Wohnfläche, ca. 107 Quadratmeter Nutzfläche, zwei Terrassen und einem vielseitig nutzbaren Raum im Untergeschoss bietet diese Wohnung Ihnen "Wohnen mit Hauscharakter" – ideal für Paare und Homeoffice-Nutzer.

Schon beim Eintreten in die Wohnung empfängt Sie eine einladende Diele, die harmonisch in den offen gestalteten Essbereich mit Zugang zur ca. 60 Quadratmeter großen, südlich liegenden Terrasse mit Garten übergeht. Von hier aus gelangen Sie sowohl in die Küche als auch in den ca. 40 Quadratmeter großen und hellen Wohnbereich. Die Küche bietet zusätzlichen Platz für einen weiteren Esstisch und einen direkten Zugang zu einer überdachten, nicht einsehbaren Terrasse mit Garten – perfekt für geschützte Stunden im Freien.

Ein Durchgangszimmer, das optimal als Arbeitszimmer oder Ankleide genutzt werden kann, verbindet die Diele mit dem ruhig gelegenen Schlafzimmer. Direkt angrenzend an das Schlafzimmer befindet sich ein En-Suite-Badezimmer mit Badewanne und Dusche, welches für zusätzliche Privatsphäre sorgt. Ergänzt wird die Wohnung durch ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Besonders hervorzuheben ist das große, wohnlich ausgebaute Arbeitszimmer und Duschbad im Untergeschoss, das sich hervorragend dadurch als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum eignet. Die Nutzung ist flexibel und rundet das Raumangebot dieser Wohnung optimal ab.

Des Weiteren gehören zu der Wohnung zwei separat verschließbare Garagen, von der eine mit einem Hobby-/Geräteraum erweitert ist, zwei Kellerräume und eine Waschküche.

Internet Glasfaseranschluss ist mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload verfügbar.

(Quelle Telekom)

Im Grundriss sind die Räume dieser Eigentumswohnung mit einer 1 gekennzeichnet.

Fazit:

Eine Eigentumswohnung mit viel Platz und einem besonderen Maß an Privatsphäre – ideal für alle, die großzügiges Wohnen im Grünen suchen.

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.

Objektnummer: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

## Ausstattung und Details

Bodenbeläge: Fliesen, PVC und Teppich

Fenster: 3-fach verglaste Kunststofffenster

Elektrik: Baujahr entsprechend

Wasser- und Heizungsinstallation: Baujahr entsprechend

Dach: Betondachpfannen, Baujahr entsprechend

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

Terrasse: südlich ausgerichtet und ca. 60 Quadratmeter groß

Zwei Garagen

Objektnummer: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

## Alles zum Standort

Mechernich-Weyer ist ein malerischer Ortsteil der Stadt Mechernich im Kreis Euskirchen, Nordrhein-Westfalen. Gelegen im Herzen der Nordeifel, bietet Weyer eine naturnahe, ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an umliegende Städte und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in direkter Umgebung.

Weyer punktet mit seiner Nähe zur Natur und bietet ideale Voraussetzungen für Wanderungen, Radtouren und Naturerlebnisse. In unmittelbarer Umgebung liegen:

- Nationalpark Eifel mit zahlreichen Wander- und Radwegen
- Freilichtmuseum Kommern
- Burg Satzvey, eine der bekanntesten Wasserburgen der Region, mit regelmäßig stattfindenden Events und Märkten

Auch kulturell hat die Region einiges zu bieten: Konzerte, Kunstaussstellungen und traditionelle Dorffeste sorgen für eine lebendige Gemeinschaft.

Die Stadt Mechernich mit Bahnhof, weiterführenden Schulen und umfangreicher Nahversorgung ist nur ca. 6 km entfernt. Dort befinden sich zudem auch Ärzte, Apotheken, viele Einkaufsmöglichkeiten und ein Krankenhaus.

Von Mechernich besteht eine direkte Zugverbindung nach Köln (ca. 50 Minuten Fahrzeit), was den Ort auch für Pendler attraktiv macht.

Im Ort selbst gibt es eine Bushaltestelle mit regelmäßigen Verbindungen nach Mechernich, Kommern und Euskirchen. Die Autobahn A1 ist in etwa 15 Autominuten erreichbar.

Objektnummer: 25365015 - 53894 Mechernich / Weyer

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25365015 - 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)