

## Engelskirchen

# Zweifamilienhaus nahe Zentrum Engelskirchen mit parkähnlichem Garten

Objektnummer: 24131031



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

KAUFPREIS: 659.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 197 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 4.613 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24131031 - 51766 Engelskirchen

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

Objektnummer: 24131031 - 51766 Engelskirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24131031
Wohnfläche	ca. 197 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	659.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24131031 - 51766 Engelskirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 24131031 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

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

Objektnummer: 24131031 - 51766 Engelskirchen

## Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus befindet sich in bester Zentrumslage von Engelskirchen und grenzt direkt an den Wald. Mit einer Wohnfläche von ca. 197 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie genügend Platz für zwei Haushalte. Das Haus wurde im Jahr 1969 erbaut und verfügt über insgesamt 4 Zimmer, welche alle als Schlafzimmer genutzt werden können. Zwei Badezimmer sorgen für ausreichend Komfort und Privatsphäre. Die Immobilie besteht aus zwei separaten Wohneinheiten, wobei die Wohnung im Erdgeschoss bereits renoviert wurde und über eine Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> verfügt. Die obere Wohnung mit ca. 104 m<sup>2</sup> ist hingegen komplett renovierungsbedürftig. Beide Wohneinheiten bieten jeweils eine Küche, ein Wohnzimmer und ein Bad. Der direkte Zugang zur überdachten Terrasse im OG und der Terrasse im EG, ermöglicht es den Bewohnern, die idyllische Umgebung zu genießen. Ein Highlight dieser Immobilie ist der parkähnliche Garten, welcher mit einer Teichanlage, einem Bachlauf, einem Brunnen und Bauland ausgestattet ist. Hier finden Sie Ruhe und Erholung inmitten der Natur. Zudem stehen Ihnen drei Garagen zur Verfügung, wovon eine als Werkstatt genutzt werden kann. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist einfach, jedoch bietet sie dank der Raumverteilung und des weitläufigen Gartens ein hohes Potential. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen. Insgesamt präsentiert sich dieses Zweifamilienhaus als idealer Ort für Naturliebhaber, die die Kombination aus Zentrumsnähe und erholsamer Waldlage schätzen. Die Möglichkeit, eine Wohneinheit zu renovieren und nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten, bietet ein hohes Maß an Flexibilität. Verpassen Sie nicht die Chance, dieses spannende Immobilienangebot zu entdecken und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

Objektnummer: 24131031 - 51766 Engelskirchen

## Ausstattung und Details

zwei separate Wohneinheiten a 93 m<sup>2</sup> im EG und 104 m<sup>2</sup> im OG  
parkähnliche Gartenanlage, mit Bachlauf,  
Gartenhaus zum Feiern eingerichtet  
Frischwasserteich und Brunnen  
Überdachter, halboffener Wintergarten  
Gartenhaus  
3 Garagen  
Bauland  
Ab 1.9.2024 beide Wohnungen Mieterfrei

Objektnummer: 24131031 - 51766 Engelskirchen

## Alles zum Standort

Engelskirchen ist ein traumhaftes Örtchen im Oberbergischen Kreis. Der Marktplatz mit seinen modernen Cafés und Geschäften lädt zum Bummeln ein. Die Umgebung ist durch die direkte Anbindung an die Bahn optimal genutzt. Diese Immobilie befindet sich unweit des Zentrums und ist fußläufig erreichbar, aber zugleich am Waldesrand gelegen. In einem verkehrsberuhigten Ortsteil mit Kinderspielplatz. Somit bietet sie eine idyllische Lage, während man bequem zu Fuß ins Stadtzentrum laufen kann, wo alle Annehmlichkeiten wie Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Sparkassen und mehr vorhanden sind. Auch ein Gymnasium und eine Grundschule befinden sich in der Stadt Engelskirchen. Die Anbindung an Städte wie Köln und Olpe ist ebenfalls optimal, in ca. 10 Fahrminuten erreicht man die A4 und von da aus in ca. 30 Minuten Köln, als auch Olpe.



Objektnummer: 24131031 - 51766 Engelskirchen

## Weitere Informationen

**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.

**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: 24131031 - 51766 Engelskirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Friedsam

---

Vollmerhauser Straße 84A Gummersbach  
E-Mail: [gummersbach@von-poll.com](mailto:gummersbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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