

Engelskirchen

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bester Höhenlage!

Objektnummer: 24131029



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 891 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

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

Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24131029
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas



Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



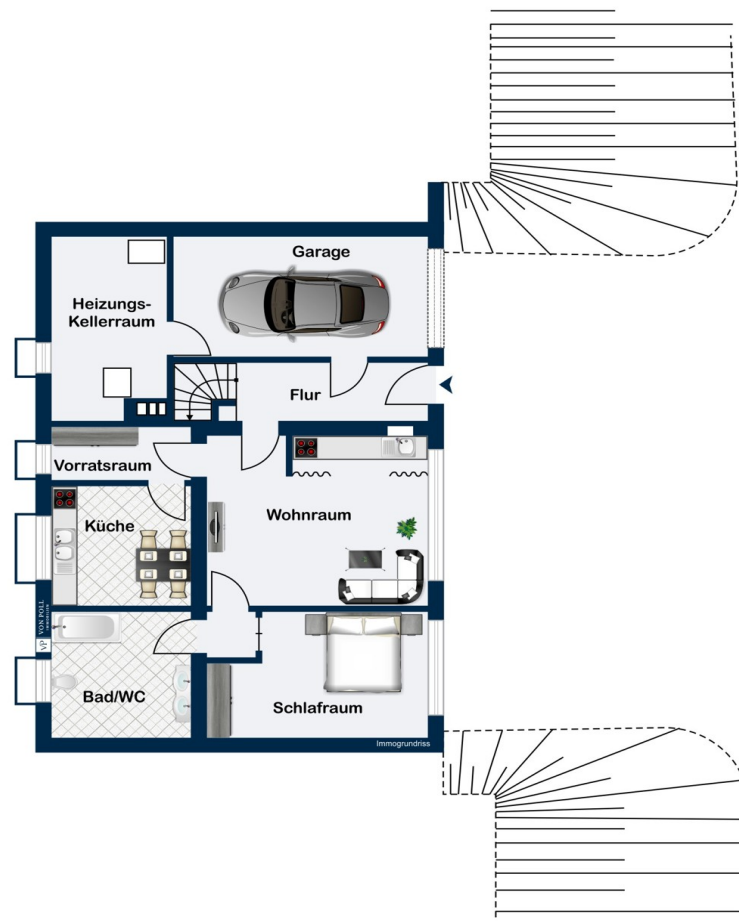
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## 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: 24131029 - 51766 Engelskirchen**

## Ein erster Eindruck

Sie finden hier ein Angebot der Extraklasse: absolute Höhenlage, ein EFH mit Einliegerwohnung, Mehrgenerationenhaus, oder aber auch als EFH mit separatem Homeoffice. Hier ist einfach alles möglich und Preis Leistung stimmt. Die Immobilie liegt in einem begehrten Vorort von Engelskirchen mit einem wunderbaren Ausblick, und direkter Waldlage. Sie finden hier einen idealen Ort für junge Familien. Kinder wachsen hier noch richtig idyllisch auf, und die Anbindung an die Städte Engelskirchen und Gummersbach ist ebenfalls optimal gewährleistet. Im Untergeschoss befindet sich hier neben der Garage, ein Vorratsraum, ein Abstellraum und der Heizungsraum. Der Einliegerbereich verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche mit Vorratsraum und ein Bad, welches ebenfalls im Rahmen einer Nutzungsänderung, als Wohnfläche genehmigt ist. Im Obergeschoss sind die Schlaf- und Wohnräume der Familie, inklusive Küche und Bad, untergebracht. Vom Wohnzimmer, als auch von der Küche, gelangen sie auf die großzügige teilweise überdachte Terrasse mit Weitblick und in den gepflegten Garten. Durch seine Hanglage / Höhenlage befindet sich eine Ebene höher ein Stall, der damals für Hasen genutzt wurde, aber auch jederzeit als Hühnerstall, aber auch einfach nur als Geräteschuppen genutzt werden kann. Von hier gelangen sie direkt in den angrenzenden Wald, der zu großen Spaziergängen einlädt. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Ausstattung und Details

Kachelofen  
Einliegerwohnung  
2 Bäder  
großes Gartenhaus/Stall  
Garage  
min. 3 Stellplätze  
große Terrasse mit Garten  
eine Etage für Nutzgarten  
im Obergeschoß Fenster von 2005 bis 2010  
unten Einfachverglasung



Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Alles zum Standort

Engelskirchen - Hahn ist ein sehr beliebter Ortsteil der Gemeinde Engelskirchen, im Oberbergischen Kreis. In ca. 4 km und ca. 7 min (mit dem Auto) entfernt liegt Engelskirchen und Runderoth. Von beiden Ortschaften fährt die Citybahn in ca. 50 Min. nach Köln. Mit dem Auto fährt man in ca. 5 Min. auf den Autobahnzubringer nach Köln / Olpe. Auch ist Hahn an den Schulbus angebunden. In Neuremscheid (ca. 3 Min mit dem Auto) befindet sich eine sehr gute Bäckerei/Konditorei. Der Blick in die "Oberbergische Weite" ist "unverbaubar". Von hier erreichen Sie Kindergärten, im Naheliegenden Schnellenbach, oder auch Schulen in Engelskirchen, als auch Gummersbach. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto/Aldi und Hit, sind ebenfalls in wenigen Fahrminuten in Runderoth, als auch in Engelskirchen, wie auch in Gummersbach kurzfristig erreichbar. Durch die direkte Waldlage, kann man hier wunderbare Spaziergänge starten, oder aber auch mit dem Mountainbike das Bergische erkunden. Ein Freibad befindet sich im naheliegendem Wallefeld, was nur ca. 5 Fahrminuten entfernt ist und in Engelskirchen. Ebenfalls ist die Golfanlage Gimborner Land recht nah zur Immobilie gelegen.



Objektnummer: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## 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: 24131029 - 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)