

Nümbrecht

# Freistehendes Einfamilienhaus mit unverbaubarer Aussicht und viel Platz

Objektnummer: 24131044



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

**KAUFPREIS: 568.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 677 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

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

Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Auf einen Blick

Objektnummer	24131044
Wohnfläche	ca. 153 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2005
Stellplatz	2 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	568.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Erdwärme

Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## 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: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Ein erster Eindruck

In ruhiger und attraktiver Lage von Nümbrecht, nahe der Grenze zu Wiehl, präsentiert sich dieses hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus. Das 2005 fertiggestellte Gebäude verbindet moderne Bauweise mit Elementen eines Fachwerkhauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 677 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über fünf gut durchdachte Zimmer, die sich durch eine offene und großzügige Raumgestaltung auszeichnen. Große, lichtdurchflutete Fenster schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Wohnbereiche bieten direkten Zugang zu zwei einladenden Terrassen, die zusätzlichen Komfort und Platz für Aktivitäten im Freien bieten. Die Ausstattung des Hauses genügt höchsten Ansprüchen. Eine moderne, offene Küche mit hochwertigen Geräten ist ideal für Kochbegeisterte und lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein. Ein eleganter Kamin im Wohnbereich sorgt für zusätzliche Behaglichkeit und Gemütlichkeit. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich drei geräumige Schlafzimmer und eine Ankleide, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Highlight des Obergeschosses ist das großzügige Wellnessbad, das Entspannung und Erholung garantiert. Das Bad ist mit modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Ein weiterer Pluspunkt ist der voll unterkellerte Bereich des Hauses, der zusätzliches Wohnpotenzial bietet. Hier steht ein Gästezimmer zur Verfügung, das ebenfalls vielseitig genutzt werden kann. Das Heizsystem kombiniert eine Zentralheizung mit einer effizienten Fußbodenheizung, die zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima sorgt. Auch der Außenbereich des Hauses bietet viel Platz. Der Garten ist auf zwei Ebenen, in einem asiatischen Stil angelegt: Eine großzügige Terrassenfläche und eine weitläufige Rasenfläche bieten ausreichend Platz zum Spielen und Entspannen für die ganze Familie. Ein großer Doppelcarport und drei Freiplätze für Fahrzeuge runden das ganze Angebot noch ab. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor.

Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Ausstattung und Details

modernes Fachwerk: Holz-Skelett-Bauweise mit Steinwoll-Dämmung  
hochwertiger Parkettboden in allen Räumen  
modernes Wellnessbad  
Erdwärme  
Fußbodenheizung  
Kamin  
3 Balkone  
traumhafte Südterrasse  
Doppelcarport mit integriertem Hobbyraum incl. Starkstromanschluss  
und drei Freiplätze für Fahrzeuge

**Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht**

## Alles zum Standort

Diese traumhafte Immobilie befindet sich in Nümbrecht, einem kleinen, idyllischen Luftkurort im Oberbergischen Kreis. Die Immobilie befindet sich in der Nähe des Hügels Heisterstock, mit seinem ca. 350 Meter Höhe ermöglicht er einen wunderschönen Ausblick über Nümbrecht und das Bergische Land. Die direkte Verbindung nach Oberwiehl und Wiehl, sorgt für eine optimale Anbindung an das Zentrum von Wiehl, mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten. Von Wiehl aus sind es nur wenige Fahrminuten zur Autobahn Richtung Köln, als auch Olpe. Ca. 30 Fahrminuten. Das gleiche gilt für Nümbrecht, ob Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte, beide Orte sind optimal ausgestattet, so das man in beiden Orten von einer TOP Versorgung ausgehen kann.

Objektnummer: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## 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: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## 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)