

Wiehl

# Sanierungsbedürftige Alleinlage über Wiehl mit Potential

Objektnummer: 24131048



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

**KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 681 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24131048 - 51674 Wiehl

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

Objektnummer: 24131048 - 51674 Wiehl

## Auf einen Blick

Objektnummer	24131048	Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1940		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24131048 - 51674 Wiehl

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Elektro
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 24131048 - 51674 Wiehl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131048 - 51674 Wiehl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131048 - 51674 Wiehl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131048 - 51674 Wiehl

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

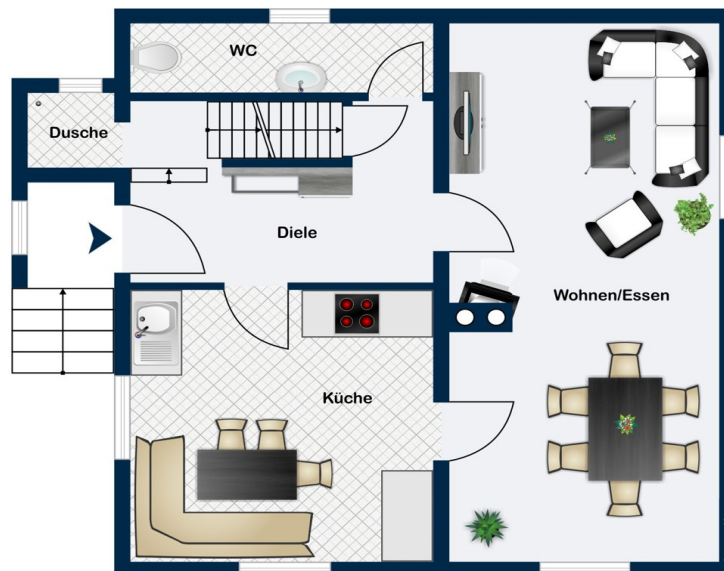
T.: 02261 - 30 55 79 0

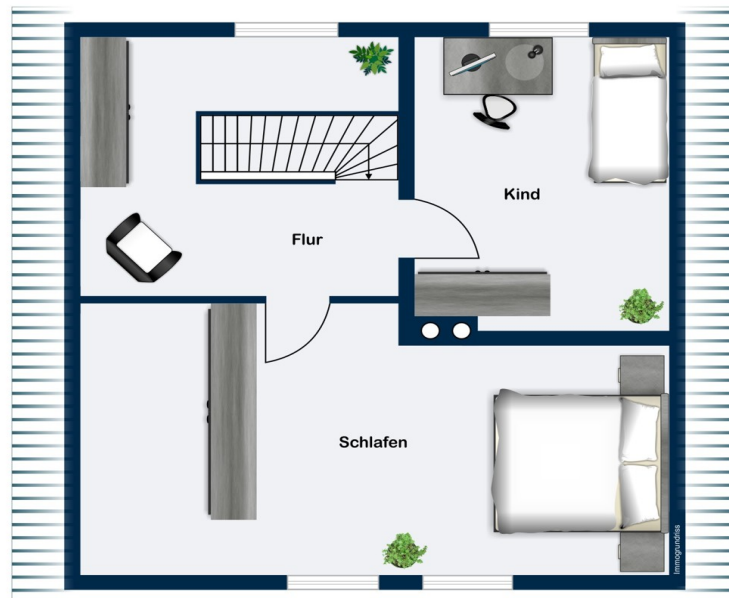
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24131048 - 51674 Wiehl

## 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: 24131048 - 51674 Wiehl**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, das im Jahr 1940 erbaut wurde. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 681 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für Käufer mit handwerklichen Geschick, die ein Objekt mit Potenzial suchen. Die Raumaufteilung des Hauses ist funktional und praktisch. Es stehen insgesamt drei Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar bieten. Das Einzelbadezimmer ist einfach gehalten und bedarf einer Modernisierung, um heutigen Ansprüchen zu genügen. Das Wohnzimmer ist der Mittelpunkt des Hauses. Es bietet ausreichend Raum für eine gemütliche Sitzecke und möglicherweise einen Essbereich. Die vorhandenen Fenster sorgen für eine angenehme, natürliche Belichtung der Räume. Die Küche ist separat gehalten und ermöglicht Ihnen die Möglichkeit, sie nach Ihren persönlichen Vorstellungen umzugestalten. Die Immobilie wird mit einer Nachtspeicherheizung beheizt. Die Einfachheit der Ausstattung spiegelt das Baujahr des Hauses wider, bietet jedoch die Grundlage für individuelle Anpassungen und Renovierungen, um den eigenen Stil und Komfort zu verbessern. Das Grundstück mit ca. 681 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es steht ausreichend Gartenfläche zur Verfügung, die Raum für kreative Gartenprojekte oder auch den Anbau von Obst und Gemüse eröffnet. Zudem bietet das Grundstück ausreichend Platz für Erweiterungen oder bauliche Veränderungen am Haus, was für zukünftige Entwicklungen von Vorteil sein kann. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1940 in einer absoluten Alleinlage eine interessante Basis für Käufer, die ein Objekt mit Entwicklungspotenzial suchen. Die vorhandene Grundstruktur eignet sich gut für Renovierungen und Modernisierungen, um ein komfortables Heim nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Interessenten werden dazu ermutigt, eine Besichtigung zu vereinbaren, um die Möglichkeiten dieser Immobilie vor Ort zu entdecken. Eine Bauvoranfrage wurde bereits gestartet, wodurch die Wohnfläche bis auf 160 m<sup>2</sup> vergrößert werden kann. Aktuelle Pläne dafür liegen ebenfalls vor! Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

Objektnummer: 24131048 - 51674 Wiehl

## Ausstattung und Details

verklincerte Fassade  
Holzfenster  
Nachtovenspeicher  
Wintergarten  
Doppelgarage

**Objektnummer: 24131048 - 51674 Wiehl**

## Alles zum Standort

Inmitten der malerischen Landschaft des südlichen Oberbergischen Kreises in Nordrhein-Westfalen liegt dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1940. Die Immobilie befindet sich in der Stadt Wiehl, einer lebendigen Gemeinde mit etwa 25.000 Einwohnern. Der Standort beeindruckt durch seine Nähe zur Natur, da das Haus am Waldesrand gelegen ist und keine direkten Nachbarn hat. Diese Lage bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, Ruhe und Entspannung zu genießen. Der großzügige Garten erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von etwa 681 m<sup>2</sup> und lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein. Ob eine kleine Gartenparty, ein entspannter Nachmittag mit einem Buch oder der Anbau eines kleinen Gemüsegartens – der Außenbereich bietet zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Ein weiteres Plus ist die verkehrsgünstige Lage: Die Autobahnauffahrt der A4 ist in nur etwa zehn Fahrminuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung in Richtung Köln oder Olpe. Der Stadtkern von Gummersbach liegt circa 10 Kilometer entfernt, während Städte wie Köln und Siegen in etwa 50 Kilometer Entfernung liegen. Trotz der naturnahen Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Binnen weniger Minuten gelangen Sie mit dem Auto zu Schulen, Banken, Ärzten und Apotheken und profitieren so von einem unkomplizierten Alltag. Diese Immobilie bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, das Leben im Grünen mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur zu kombinieren. Ob als dauerhafter Wohnsitz oder als Rückzugsort vom hektischen Stadtleben – hier finden Sie Raum für Ihre individuellen Lebenspläne. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie diese Chance, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Bilder von den einzelnen Zimmern können gerne via Exposé angefragt werden. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Insarierung noch nicht vor.

Objektnummer: 24131048 - 51674 Wiehl

## 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: 24131048 - 51674 Wiehl

## 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)