

Wiehl / Alferzhagen

EFH in idyllischer Dorflage Alferzhagen

CODE DU BIEN: 24131053



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 635 m²

CODE DU BIEN: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24131053
Surface habitable	ca. 140 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1996
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	320.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das sich sowohl für Familien als auch für Paare ideal eignet, die ein geräumiges und dennoch gemütliches Zuhause suchen. Dieses 1996 fertiggestellte Haus besticht durch seine wohldurchdachte Raumaufteilung und die Qualität der Ausstattung. Die Immobilie verfügt über ca. 140 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, und befindet sich auf einem ca. 640 Quadratmeter großen Grundstück, das ausreichend Platz für Freizeit und Erholung im Freien bietet. Der Eingangsbereich des Hauses empfängt Sie mit einem Flur, der den Zugang zu den verschiedenen Räumlichkeiten im Erdgeschoss ermöglicht. Hier befindet sich ein helles Wohn- Esszimmer, das durch großzügige Fensterfronten einen direkten Zugang in den Kaltwintergarten bietet, ein Schlafzimmer, sowie ein modernes Wannen/Duschbad mit Bidet. Die angrenzende Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet, die ausreichend Stauraum zur Verfügung stellt. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der 2022 sanierte Wintergarten, dessen Dach im Zuge der Modernisierungsarbeiten erneuert wurde. Hier können Sie das ganze Jahr über die Natur genießen und die Sonne einfangen, egal bei welchem Wetter. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab. Im Obergeschoss wartet ein geräumige Schlafzimmer und ein großzügiger Woh-/Büroraum auf seine neuen Bewohner. Die Zimmer sind flexibel nutzbar, beispielsweise als Kinder-, Gästezimmer oder Home-Office. Das Badezimmer auf dieser Etage bietet eine Dusche und moderne Sanitäranlagen. Ein Dachfenster sorgt für viel Tageslicht und eine gute Belüftungsmöglichkeit. Die Immobilie ist mit einer effizienten Zentralheizung ausgestattet, die für eine angenehme Wärme zu jeder Jahreszeit sorgt. Die Ausstattung des Hauses ist von normaler Qualität, wobei alle Einrichtungen in einem gut gepflegten Zustand sind. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Nachbarschaft mit schneller Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Autobahn. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, sowie verschiedene Freizeiteinrichtungen. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses ansprechende Einfamilienhaus persönlich kennenzulernen und vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause zu nennen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor.

CODE DU BIEN: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

Détails des commodités

moderner Kaltwintergarten
gepflegter Garten mit Teich
Gartenhaus mit Sauna
Garage
eigene Zufahrt
ebenerdiges Wohnen möglich
2 Bäder
überdachte Terrasse im Garten

CODE DU BIEN: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

Tout sur l'emplacement

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich idyllisch und ruhig in einem beliebten Vorort von Wiehl. Eine schnelle Verkehrsanbindung an die A4 in Richtung Olpe, sowie nach Köln ist hier gewährleistet. Ein Kindergarten und eine Grundschule ist in unmittelbarer Nähe zu finden und die Schulformen Gymnasium, Realschule sind zum einen in Wiehl, als auch in Gummersbach via Schulbus zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in nur wenigen Fahrminuten verfügbar und in dieser zentralen Lage Oberbergs sind ebenfalls viele Freizeitaktivitäten für die ganze Familie vorhanden.

CODE DU BIEN: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A Gummersbach
E-Mail: gummersbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com