

Wiehl

Traumhaftes Architektenhaus mit Einliegerwohnung/Homeoffice im Bergischen!

CODE DU BIEN: 23131013



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 365 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.545 m²

CODE DU BIEN: 23131013 - 51674 Wiehl

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

CODE DU BIEN: 23131013 - 51674 Wiehl

En un coup d'œil

| | |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN | 23131013 |
| Surface habitable | ca. 365 m ² |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement |
| Pièces | 10 |
| Chambres à coucher | 5 |
| Salles de bains | 6 |
| Année de construction | 1962 |

| | |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat | 795.000 EUR |
| Type de bien | Maison bifamiliale |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Modernisé |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 133 m ² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 23131013 - 51674 Wiehl

Informations énergétiques

| | | | |
|---|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Chauffage | Huile | Consommation d'énergie | 156.00 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 17.11.2031 | Classement énergétique | E |
| Source d'alimentation | Gaz | | |

CODE DU BIEN: 23131013 - 51674 Wiehl

La propriété



CODE DU BIEN: 23131013 - 51674 Wiehl

La propriété



CODE DU BIEN: 23131013 - 51674 Wiehl

La propriété



CODE DU BIEN: 23131013 - 51674 Wiehl

La propriété



CODE DU BIEN: 23131013 - 51674 Wiehl

La propriété



CODE DU BIEN: 23131013 - 51674 Wiehl

La propriété



CODE DU BIEN: 23131013 - 51674 Wiehl

La propriété



CODE DU BIEN: 23131013 - 51674 Wiehl

La propriété



CODE DU BIEN: 23131013 - 51674 Wiehl

La propriété



CODE DU BIEN: 23131013 - 51674 Wiehl

La propriété



CODE DU BIEN: 23131013 - 51674 Wiehl

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

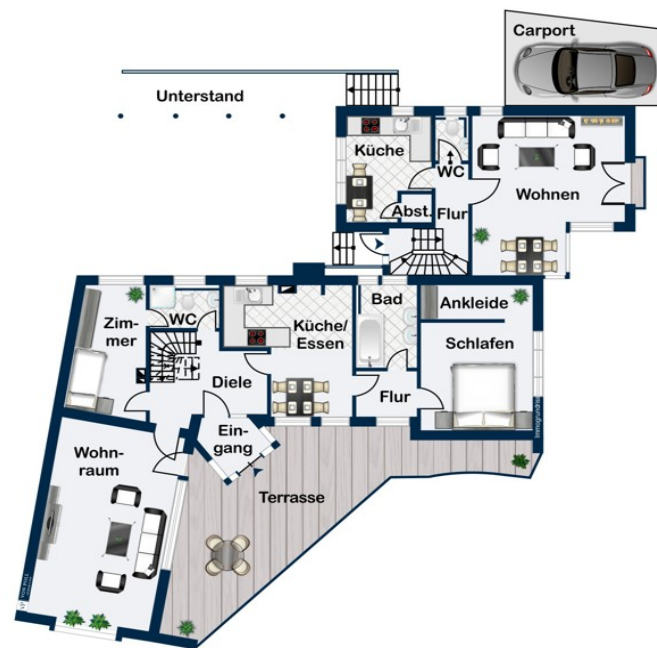


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

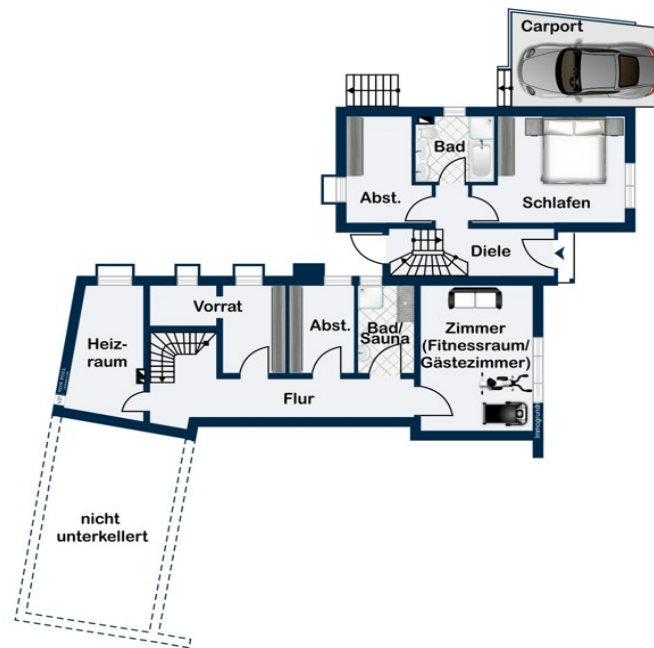
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 23131013 - 51674 Wiehl

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23131013 - 51674 Wiehl

Une première impression

Traumhaftes Anwesen im "Einzugsgebiet von Köln", so erlaube ich mir diese Lage zu beschreiben, da man hier absolut ländlich wohnt, und doch eine optimale Anbindung an die A4 hat, wodurch Städte wie Köln, als auch Olpe in nur ca. 30 Fahrminuten erreichbar sind. Ob als Einfamilienhaus mit eigenem Homeoffice, oder als Mehrgenerationenhaus, hier hat man einfach ganz viele Optionen und Varianten wie man hier sein neues Zuhause gestalten kann. Sogar eine gewerbliche Nutzung des Anbaus wäre denkbar. Durch die optimale Trennbarkeit der beiden Gebäude würde sogar einer Fremdvermietung nichts im Wege stehen. Insgesamt erwirbt man hier zwei Häuser aus verschiedenen Baujahren, die 1997 nach den neusten Anforderungen der Sanierung zusammengeführt wurden. Im ersten Bauabschnitt 1962 begann der Bau eines Winkelbungalows mit einem Kellergeschoss und einem Erdgeschoss. 1997 wurde dann der zweite Bauabschnitt begonnen: mit Anbau und Aufstockung des vorhandenen Gebäudes, inkl. Garage. Insgesamt hat durch diese Baumaßnahme das Dachgeschoss eine Größe von ca. 106 m² bekommen. Der Anbau, mit ca. 146 m², verfügt neben einer eigenen Zufahrt auch über einen eigenen Eingang, der im Wunschfall auch mit dem Nachbargebäude verbunden werden kann. Ein eigener Gartenbereich und ein eigener Carport komplettieren auch hier das Angebot. Durch die optimale Südausrichtung und die großen Fenster wird dieses moderne Architektenhaus regelrecht mit Licht durchflutet. Die hochwertigen Baumaterialien, als auch die familienfreundliche Raumgestaltung machen diesen Häuserverbund zu einem Angebot der besonderen Art. Hervorgehoben werden sollte aber hier insbesondere der traumhaft angelegte Garten, mit verschiedenen, großen Grauwacketerrassen, Whirlpool und Spielwiese. 2016 wurde dann noch eine moderne Photovoltaikanlage, inkl. Batterie zur Stromgewinnung installiert, wodurch bereits die ersten Schritte zur Erfüllung des neuen Gebäudeenergiegesetzes gewährleistet sind.

CODE DU BIEN: 23131013 - 51674 Wiehl

Détails des commodités

Sauna mit Infrarotkabine
zwei Kamine
große Schrankwand im Wohnzimmer
ca. 1997 neue Gas und Ölheizung mit ca. 10.000 Liter Tank
ca. 2016 neue Photovoltaikanlage mit Batterie
Starkstromanschlüsse für Sauna und Whirlpool vorhanden
hochwertiges Parkett
Treppen aus Marmor
großer Doppelcarport
Carport/Garage
Garage

CODE DU BIEN: 23131013 - 51674 Wiehl

Tout sur l'emplacement

Umgeben von einem alten Baumbestand, idyllisch gelegen, liegt dieses moderne Architektenhaus mit optimaler Anbindung an die A4, hier nur ca. 3 Fahrminuten. In ca. 5 Fahrminuten erreichen Sie einen idyllischen Vorort von Wiehl, "Drabenderhöhe", wo sie alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, als auch Ärzte, Apotheken und Banken finden. Ebenfalls ist eine Grundschule und ein Kindergarten vor Ort, wodurch eine optimale Versorgung der Kleinen gewährleistet ist. Größere Kinder fahren mit dem Schulbus entweder nach Wiehl oder aber auch nach Much, wo verschiedene weiterführende Schulformen vertreten sind. Eine sehr beliebte Waldorfschule, nur ca. 15 Fahrminuten entfernt, gibt es ebenfalls noch in Gummersbach. Was das Freizeitangebot angeht so bleiben hier kaum noch Wünsche offen, ob der in Much befindliche 18 Loch Golfplatz, die vielen Talsperren oder auch die vielen Wander- und Radwege. Von hier aus macht es so richtig Spaß das Oberbergische zu erkunden.

CODE DU BIEN: 23131013 - 51674 Wiehl

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2031.
Endenergiebedarf beträgt 156.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist E.
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: 23131013 - 51674 Wiehl

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