

Wiehl

# Traumhaftes Architektenhaus mit Einliegerwohnung/Homeoffice im Bergischen!

????????? ??????????: 23131013



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

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 365 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ??????? ??: 1.545 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 23131013 - 51674 Wiehl

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23131013 - 51674 Wiehl

?? ??? ??????

???????? ??????????	23131013	????? ???????	795.000 EUR
????????????	ca. 365 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	10		
????????????? ??? ????????????	5	?????????	????????
????????????	6	??????????????	
????? ??????????????	1962	????????????????????	ca. 133 m <sup>2</sup> ??????
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23131013 - 51674 Wiehl

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	156.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.11.2031	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 23131013 - 51674 Wiehl

?? ?????????



???????? ??????????: 23131013 - 51674 Wiehl

?? ?????????



???????? ??????????: 23131013 - 51674 Wiehl

?? ?????????



???????? ????????: 23131013 - 51674 Wiehl

?? ????????





???????? ??????????: 23131013 - 51674 Wiehl

?? ?????????



???????? ?????????: 23131013 - 51674 Wiehl

?? ?????????



???????? ?????????: 23131013 - 51674 Wiehl

?? ?????????



???????? ??????????: 23131013 - 51674 Wiehl

?? ?????????



???????? ????????: 23131013 - 51674 Wiehl

?? ????????



???????? ??????????: 23131013 - 51674 Wiehl

?? ?????????



???????? ??????????: 23131013 - 51674 Wiehl

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

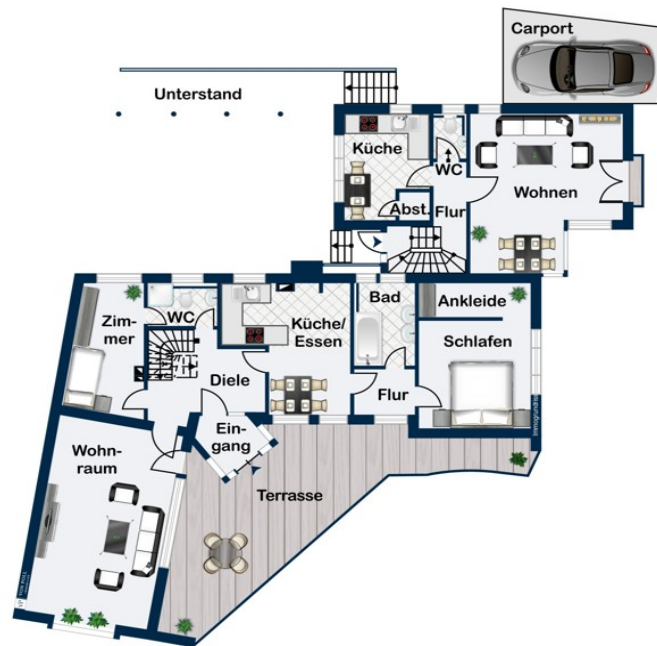


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

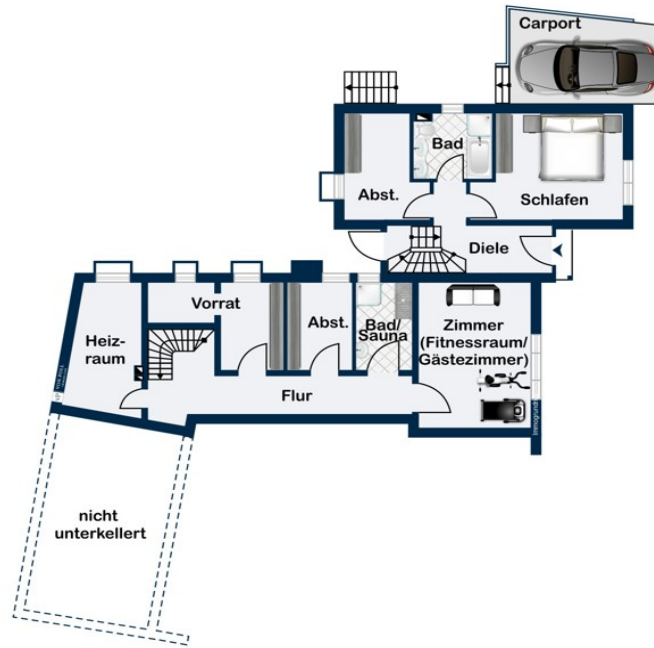
??????? ???????: 23131013 - 51674 Wiehl

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 23131013 - 51674 Wiehl

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup> bekommen. Der Anbau, mit ca. 146 m<sup>2</sup>, 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.

???????? ??????????: 23131013 - 51674 Wiehl

????????????????? ??? ??????????

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

??????? ???????: 23131013 - 51674 Wiehl

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ????????: 23131013 - 51674 Wiehl

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 156.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 23131013 - 51674 Wiehl

????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

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)