

Wiehl – Wiehl

Traumhafte DHH sogar für zwei Familien geeignet!

???????? ??????????: 24131034



www.von-poll.com

???? ??????: 279.000 EUR • ??????????: ca. 190 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 789 m²

??????? ???????: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

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

???????? ?????????: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

?? ??? ??????

???????? ?????????	24131034
???????????	ca. 190 m²
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	5
????????????? ??? ?????????	3
?????????	2
????? ?????????????	1983
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????

????? ???????	279.000 EUR
??????	
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	?????????
????????????????????	ca. 0 m²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ????????????	127.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.01.2033	???????????? ???????????????? ????????????	D
????? ???????????	?????		

??????? ?????????: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

?? ????????



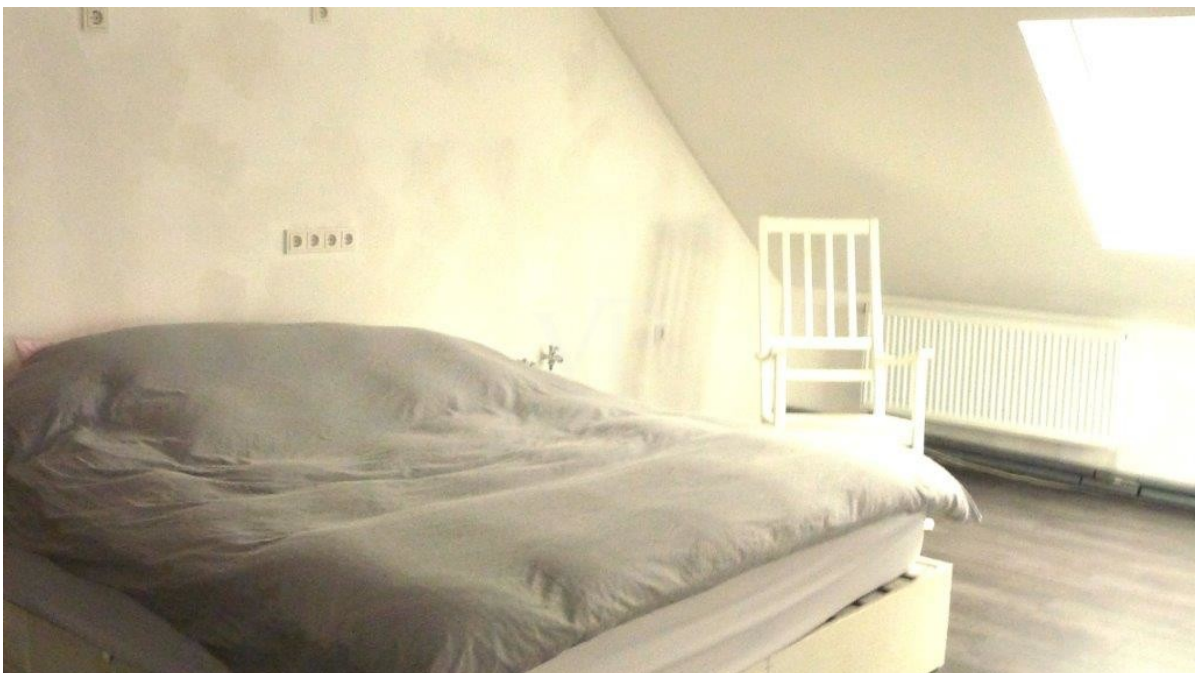
??????? ?????????: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

?? ????????



??????? ????????: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

?? ???????



???????? ?????????: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

?? ????????



??????? ???????: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

?? ????????



??????? ?????????: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

?? ????????

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

??????? ???????: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

??????







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

??????? ???????: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

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

Diese zweistöckige Doppelhaushälfte, Baujahr 1983 und modernisiert im Jahr 1997, bietet eine Wohnfläche von ca. 185 m² auf einem Grundstück von etwa 789 m² in Marienhagen. Das Haus befindet sich in einem modernisierten Zustand und verfügt über eine Zentralheizung sowie Fußbodenheizung, um auch in den kalten Monaten für angenehme Wärme zu sorgen. Das Haus besticht durch seine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Im Obergeschoss befindet sich das Hauptbad mit einem Fußboden aus Grauwacke und einer offenen begehbaren Dusche, ideal für entspannende Stunden. Eine moderne Einbauküche mit Granitarbeitsplatte lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Besonders hervorzuheben ist der Wintergarten im Erdgeschoss, der einen direkten Zugang zum Garten bietet. Von der Loggia aus genießen Sie einen herrlichen Blick über Marienhagen und auf die alte Kirche. Ein Kachelofen im Esszimmer und im Wohnzimmer sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine große Doppelgarage sowie drei Kellerräume und ein weiteres Badezimmer im Untergeschoss. Aluminium Rolläden mit Elektroantrieb bieten zusätzlichen Komfort. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als normal einzustufen. Die Kunststofffenster mit Wärmeschallschutzglas wurden 2008 erneuert. Die Gesamtausstattung des Hauses ist zweckmäßig und bietet zugleich ein angenehmes Wohnambiente. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als attraktives Wohnobjekt in einer ruhigen Wohngegend von Marienhagen. Erleben Sie hier modernen Wohnkomfort in Kombination mit einer großzügigen Raumaufteilung und einem schönen Gartenbereich. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

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

Mögliche Nutzung als Zweifamilienhaus

große Wohnküche mit Zugang zum Wintergarten und Blick in den uneinsichtigen Garten

Fußbodenheizung

3 komplett modernisierte Bäder

Wintergarten

Kachelofen

3 Schlafzimmer

große Loggia mit einzigartigem Blick auf Marienheide

2008 sanierte Fenster mit Schallschutzglas

Aluminium Rollläden mit Elektroantrieb

Marquisen an den Fenstern Südseite

??????? ????????: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

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

Eine schnelle Verkehrsanbindung an die A4 in Richtung Olpe, sowie nach Köln ist hier gewährleistet. Ein Kindergarten und eine Grundschule ist fußläufig in unmittelbarer Nähe zu finden und die Schulformen Gymnasium und Sekundarschule 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. Ein Bäcker und ein Lebensmittelgeschäft befinden sich sogar in unmittelbarer Nähe der Immobilie, was eine fußläufige Versorgung garantiert.

??????? ???????: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

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

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

Petra Friedsam

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com