

Wiehl

## Klein aber Fein mit Weitblick!

????????? ??????????: 24131054

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 178.000 EUR • ??????????: ca. 64 m<sup>2</sup> • ??????????: 3 • ??????? ????: 481 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24131054 - 51674 Wiehl

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

???????? ??????????: 24131054 - 51674 Wiehl

?? ??? ??????

|                                  |  |                              |   |
|----------------------------------|--|------------------------------|---|
| ???????? ??????????              | 24131054   | ????? ???????                | 178.000 EUR   |
| ????????????                     | ca. 64 m <sup>2</sup>  | ??????                       | ????????????  |
| ????? ???????                    | ???????????????? ??????  | ????????????????             | ????????????????  |
| ?????????                        | 3  | ?????????????                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????? ???<br>???????????? | 2  |                              |   |
| ????????????                     | 2  |                              |   |
| ????? ??????????????             | 1984   | ?????????<br>??????????????? | ????????????????????<br>???????????   |
| ?????? ??????????????            | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 1 x<br>????????????? ??????<br>?????????????? | ?????????                    | ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ??????????                                 |

???????? ??????????: 24131054 - 51674 Wiehl

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

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| ??????????         | ?????????? ??????????? |
| ??????????         |                        |
| ????? ???????????? | ??????                 |

???????? ??????????: 24131054 - 51674 Wiehl

?? ?????????



???????? ??????????: 24131054 - 51674 Wiehl

?? ?????????



???????? ??????????: 24131054 - 51674 Wiehl

?? ?????????



???????? ??????????: 24131054 - 51674 Wiehl

?? ?????????





???????? ??????????: 24131054 - 51674 Wiehl

?? ?????????



???????? ??????????: 24131054 - 51674 Wiehl

?? ?????????



???????? ????????: 24131054 - 51674 Wiehl

?? ????????



???????? ??????????: 24131054 - 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)

??????? ???????: 24131054 - 51674 Wiehl

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

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit einer Grundstücksfläche von ca. 481 m<sup>2</sup>, das im Jahr 1984 erbaut wurde. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet viel Potenzial für kreative Umgestaltungen, um sie nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Das Haus verfügt über eine Gesamtanzahl von drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine kleine Familie, ein Paar oder Einzelpersonen bieten. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Bereiche. Besonders hervorzuheben ist das Vorhandensein von zwei Badezimmern, was den Komfort im Alltag deutlich erhöht. Im Erdgeschoss gelangen Sie direkt in den großzügigen Wohnbereich, der ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich bietet. Die angrenzende Küche lässt sich nach Bedarf modernisieren und bietet Platz für die Verwirklichung eigener Kulinarikideen. Direkt vom Wohnbereich mit Kamin gelangen Sie auf einen Balkon mit fantastischem Weitblick. Die beiden Schlafzimmer befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene, sie sind gut geschnitten und bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Eines der Badezimmer liegt in unmittelbarer Nähe der Schlafzimmer, während das zweite Bad eine praktische Ergänzung darstellt, um morgendlichen Stau zu vermeiden. Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzfläche, die vom jetzigen Eigentümer ebenfalls als Wohnfläche genutzt wird und somit einen absoluten Mehrwert darstellt. Die Ausstattung des Hauses ist einfach gehalten, bietet jedoch die Möglichkeit, mit individuell geplanten Modernisierungen den eigenen Wohnraum zu verwirklichen. Der Garten um das Haus herum ist pflegeleicht und bietet genügend Fläche für gärtnerische Aktivitäten oder das Anlegen einer kleinen Grünanlage. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage "Sackgasse", die dennoch eine gute Anbindung an wichtige Verkehrswege und die Infrastruktur der Umgebung gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine ideale Gelegenheit für Interessenten, die bereit sind, in die Modernisierung und Umgestaltung zu investieren, um eine Immobilie nach ihrem Geschmack zu schaffen. Eine Besichtigung ist zu empfehlen, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu entdecken und eigene Ideen für die Nutzung und Umgestaltung zu entwickeln. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und machen Sie sich selbst ein Bild von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Haus bietet. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor.

???????? ??????????: 24131054 - 51674 Wiehl

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

Kamin  
gepflegtes Parkett im EG  
traumhafter Balkon mit Weitblick  
Carport

??????? ???????: 24131054 - 51674 Wiehl

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

Dieses kleine 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.

??????? ????????: 24131054 - 51674 Wiehl

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

**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.



???????? ??????????: 24131054 - 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)