

Wiehl / Alferzhagen

# EFH in idyllischer Dorflage Alferzhagen

VP azonosító: 24131053



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

VÉTELÁR: 320.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 635 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

## Áttekintés

VP azonosító	24131053	Vételár	320.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 140 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / Felújítás	2022
Hálósobák	2	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
FÜRD?SZOBÁK	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
ÉPÍTÉS ÉVE	1996	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

## Az els? benyomás

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 Sanitäreanlagen. 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.

VP azonosító: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 24131053 - 51674 Wiehl / Alferzhagen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)