

Engelskirchen

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bester Höhenlage!

CODICE OGGETTO: 24131029



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

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 891 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24131029
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 55 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas

CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



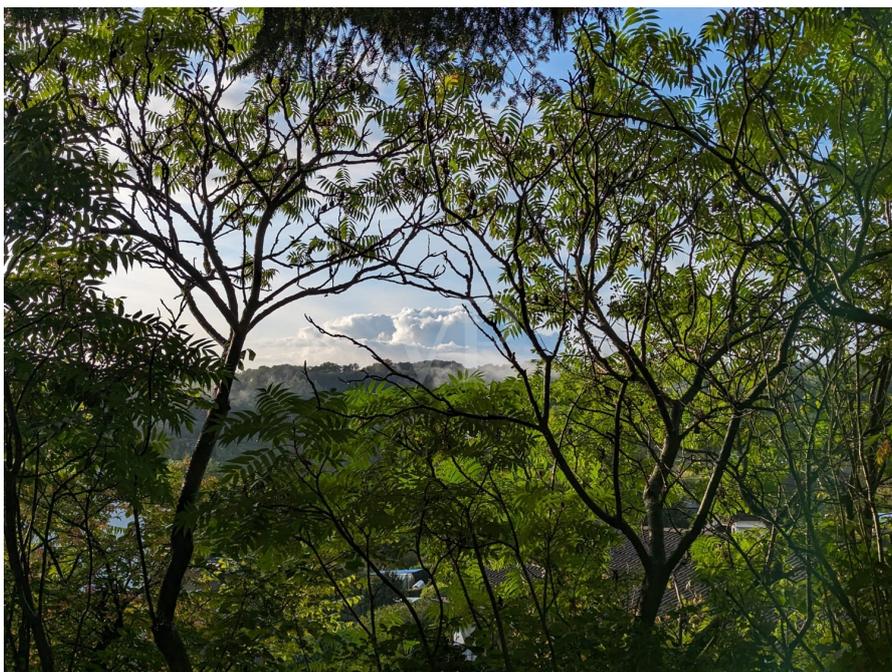
CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



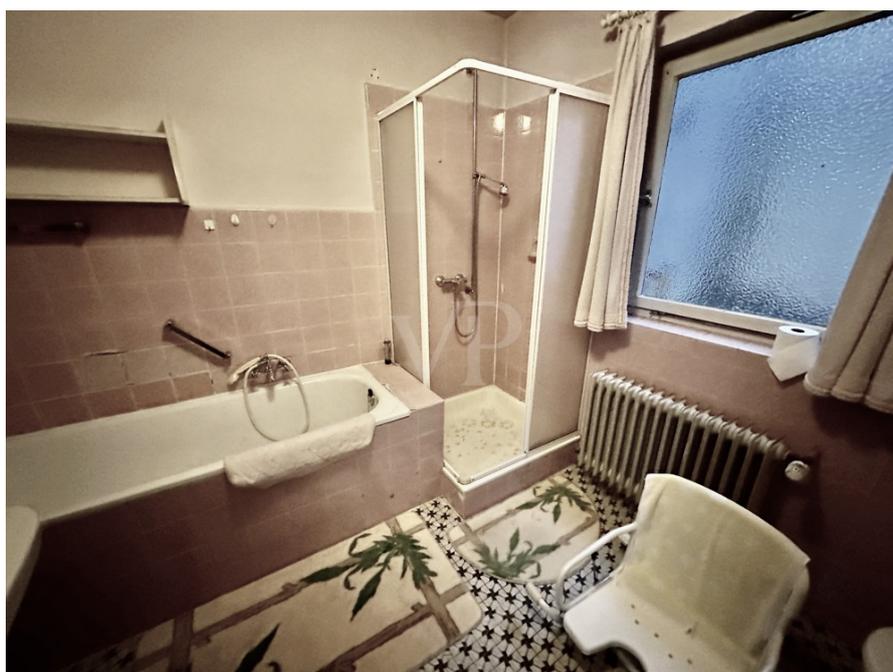
CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



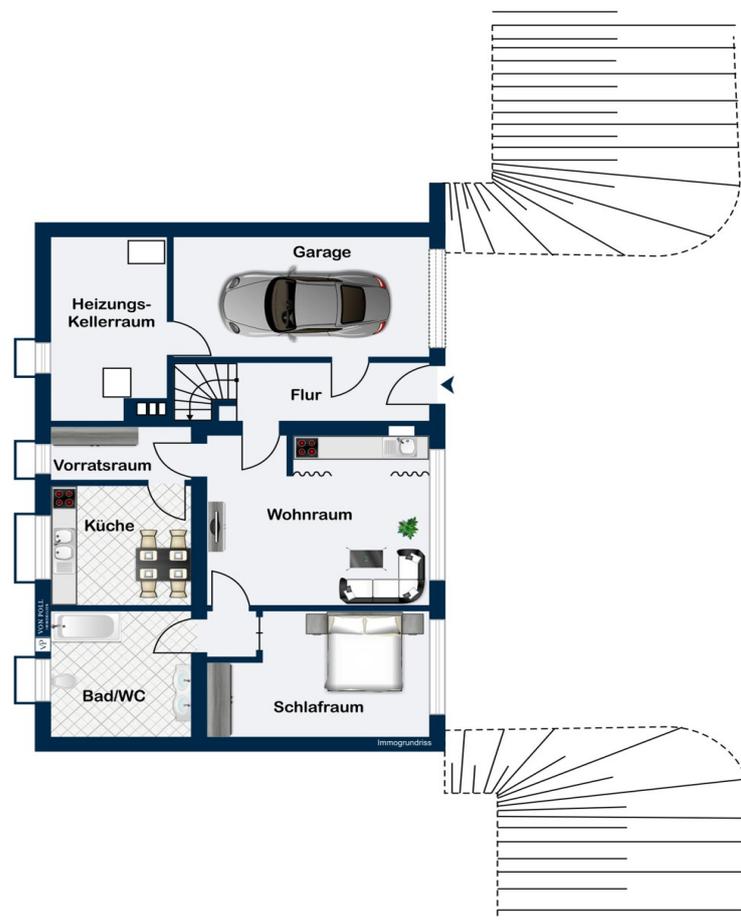
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

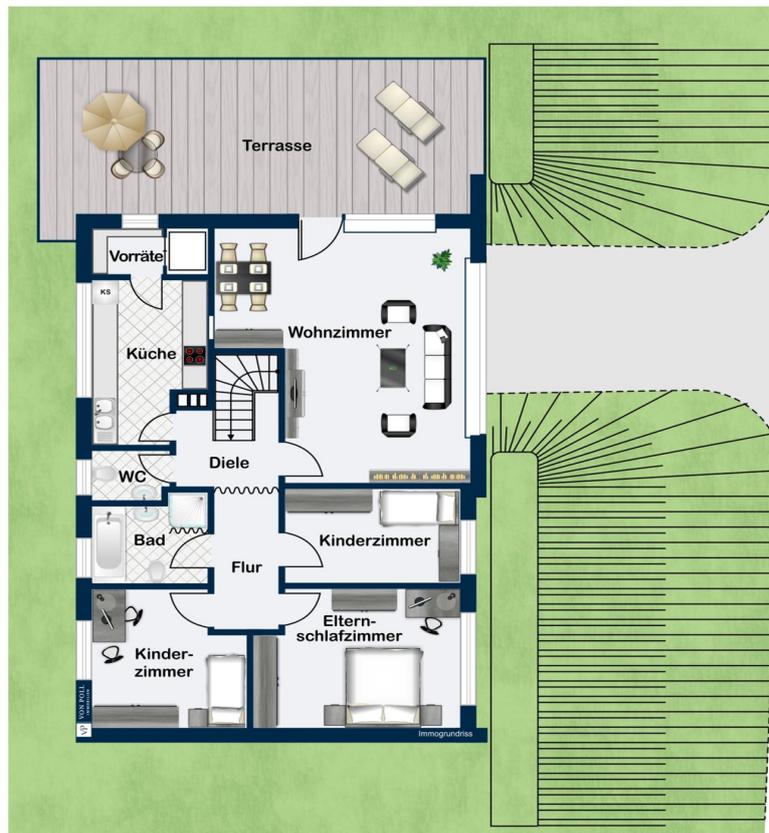
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen**

## Una prima impressione

Sie finden hier ein Angebot der Extraklasse: absolute Höhenlage, ein EFH mit Einliegerwohnung, Mehrgenerationenhaus, oder aber auch als EFH mit separatem Homeoffice. Hier ist einfach alles möglich und Preis Leistung stimmt. Die Immobilie liegt in einem begehrten Vorort von Engelskirchen mit einem wunderbaren Ausblick, und direkter Waldlage. Sie finden hier einen idealen Ort für junge Familien. Kinder wachsen hier noch richtig idyllisch auf, und die Anbindung an die Städte Engelskirchen und Gummersbach ist ebenfalls optimal gewährleistet. Im Untergeschoss befindet sich hier neben der Garage, ein Vorratsraum, ein Abstellraum und der Heizungsraum. Der Einliegerbereich verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche mit Vorratsraum und ein Bad, welches ebenfalls im Rahmen einer Nutzungsänderung, als Wohnfläche genehmigt ist. Im Obergeschoss sind die Schlaf- und Wohnräume der Familie, inklusive Küche und Bad, untergebracht. Vom Wohnzimmer, als auch von der Küche, gelangen sie auf die großzügige teilweise überdachte Terrasse mit Weitblick und in den gepflegten Garten. Durch seine Hanglage / Höhenlage befindet sich eine Ebene höher ein Stall, der damals für Hasen genutzt wurde, aber auch jederzeit als Hühnerstall, aber auch einfach nur als Geräteschuppen genutzt werden kann. Von hier gelangen sie direkt in den angrenzenden Wald, der zu großen Spaziergängen einlädt. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen

## Dettagli dei servizi

Kachelofen  
Einliegerwohnung  
2 Bäder  
großes Gartenhaus/Stall  
Garage  
min. 3 Stellplätze  
große Terrasse mit Garten  
eine Etage für Nutzgarten  
im Obergeschoß Fenster von 2005 bis 2010  
unten Einfachverglasung

**CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen**

## Tutto sulla posizione

Engelskirchen - Hahn ist ein sehr beliebter Ortsteil der Gemeinde Engelskirchen, im Oberbergischen Kreis. In ca. 4 km und ca. 7 min (mit dem Auto) entfernt liegt Engelskirchen und Runderoth. Von beiden Ortschaften fährt die Citybahn in ca. 50 Min. nach Köln. Mit dem Auto fährt man in ca. 5 Min. auf den Autobahnzubringer nach Köln / Olpe. Auch ist Hahn an den Schulbus angebunden. In Neuremscheid (ca. 3 Min mit dem Auto) befindet sich eine sehr gute Bäckerei/Konditorei. Der Blick in die "Oberbergische Weite" ist "unverbaubar". Von hier erreichen Sie Kindergärten, im Naheliegenden Schnellenbach, oder auch Schulen in Engelskirchen, als auch Gummersbach. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto/Aldi und Hit, sind ebenfalls in wenigen Fahrminuten in Runderoth, als auch in Engelskirchen, wie auch in Gummersbach kurzfristig erreichbar. Durch die direkte Waldlage, kann man hier wunderbare Spaziergänge starten, oder aber auch mit dem Mountainbike das Bergische erkunden. Ein Freibad befindet sich im naheliegendem Wallefeld, was nur ca. 5 Fahrminuten entfernt ist und in Engelskirchen. Ebenfalls ist die Golfanlage Gimborner Land recht nah zur Immobilie gelegen.

**CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen**

## Ulteriori informazioni

**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.

**CODICE OGGETTO: 24131029 - 51766 Engelskirchen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)