

Nümbrecht

# Freistehendes Einfamilienhaus mit unverbaubarer Aussicht und viel Platz

CODICE OGGETTO: 24131044



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

PREZZO D'ACQUISTO: 568.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 153 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 677 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht**

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

**CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24131044
Superficie netta	ca. 153 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	2 x Carport, 3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	568.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Anno di costruzione	2005
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	secondo il certificato energetico	
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.		



CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht

## 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

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



**CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht**

## Una prima impressione

In ruhiger und attraktiver Lage von Nümbrecht, nahe der Grenze zu Wiehl, präsentiert sich dieses hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus. Das 2005 fertiggestellte Gebäude verbindet moderne Bauweise mit Elementen eines Fachwerkhauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 677 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über fünf gut durchdachte Zimmer, die sich durch eine offene und großzügige Raumgestaltung auszeichnen. Große, lichtdurchflutete Fenster schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Wohnbereiche bieten direkten Zugang zu zwei einladenden Terrassen, die zusätzlichen Komfort und Platz für Aktivitäten im Freien bieten. Die Ausstattung des Hauses genügt höchsten Ansprüchen. Eine moderne, offene Küche mit hochwertigen Geräten ist ideal für Kochbegeisterte und lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein. Ein eleganter Kamin im Wohnbereich sorgt für zusätzliche Behaglichkeit und Gemütlichkeit. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich drei geräumige Schlafzimmer und eine Ankleide, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Highlight des Obergeschosses ist das großzügige Wellnessbad, das Entspannung und Erholung garantiert. Das Bad ist mit modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Ein weiterer Pluspunkt ist der voll unterkellerte Bereich des Hauses, der zusätzliches Wohnpotenzial bietet. Hier steht ein Gästezimmer zur Verfügung, das ebenfalls vielseitig genutzt werden kann. Das Heizsystem kombiniert eine Zentralheizung mit einer effizienten Fußbodenheizung, die zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima sorgt. Auch der Außenbereich des Hauses bietet viel Platz. Der Garten ist auf zwei Ebenen, in einem asiatischen Stil angelegt: Eine großzügige Terrassenfläche und eine weitläufige Rasenfläche bieten ausreichend Platz zum Spielen und Entspannen für die ganze Familie. Ein großer Doppelcarport und drei Freiplätze für Fahrzeuge runden das ganze Angebot noch ab. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor.

**CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht**

## Dettagli dei servizi

modernes Fachwerk: Holz-Skelett-Bauweise mit Steinwoll-Dämmung  
hochwertiger Parkettboden in allen Räumen  
modernes Wellnessbad  
Erdwärme  
Fußbodenheizung  
Kamin  
3 Balkone  
traumhafte Südterrasse  
Doppelcarport mit integriertem Hobbyraum incl. Starkstromanschluss  
und drei Freiplätze für Fahrzeuge

**CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht**

## Tutto sulla posizione

Diese traumhafte Immobilie befindet sich in Nümbrecht, einem kleinen, idyllischen Luftkurort im Oberbergischen Kreis. Die Immobilie befindet sich in der Nähe des Hügels Heisterstock, mit seinem ca. 350 Meter Höhe ermöglicht er einen wunderschönen Ausblick über Nümbrecht und das Bergische Land. Die direkte Verbindung nach Oberwiehl und Wiehl, sorgt für eine optimale Anbindung an das Zentrum von Wiehl, mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten. Von Wiehl aus sind es nur wenige Fahrminuten zur Autobahn Richtung Köln, als auch Olpe. Ca. 30 Fahrminuten. Das gleiche gilt für Nümbrecht, ob Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte, beide Orte sind optimal ausgestattet, so das man in beiden Orten von einer TOP Versorgung ausgehen kann.

**CODICE OGGETTO: 24131044 - 51588 Nümbrecht**

## 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: 24131044 - 51588 Nümbrecht**

## 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)