

Engelskirchen / Loope

# Exklusives, stylisches Wohnen in Höhenlage nahe Köln

**CODICE OGGETTO: 25131011**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 615.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 216 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 664 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

- 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: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25131011
Superficie netta	ca. 216 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	615.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 17 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Balcone

CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	116.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.03.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

## La proprietà



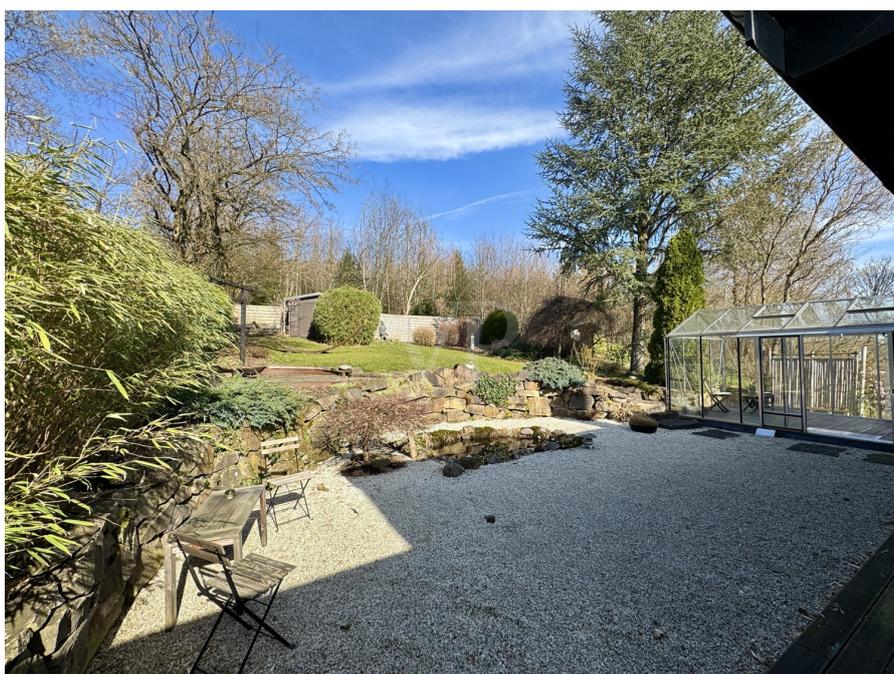
CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

## La proprietà



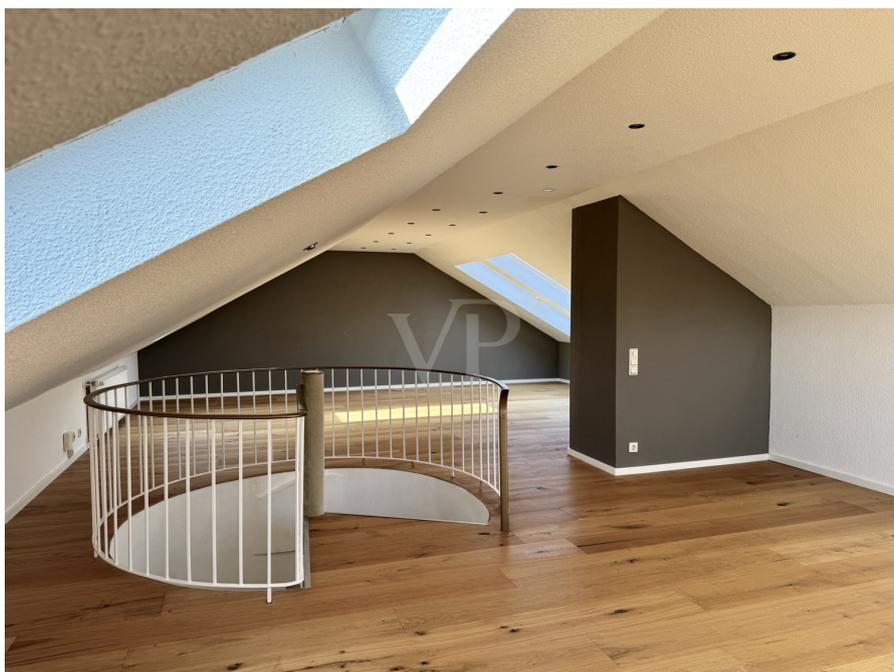
CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

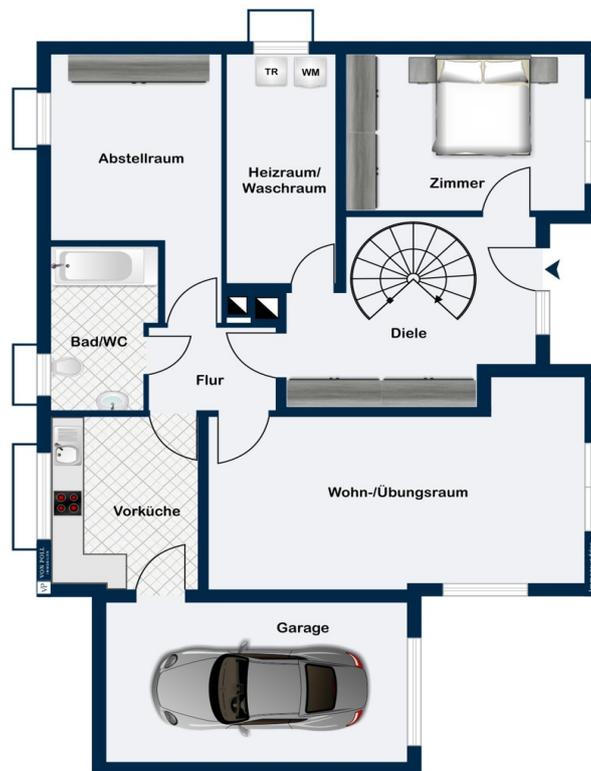
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

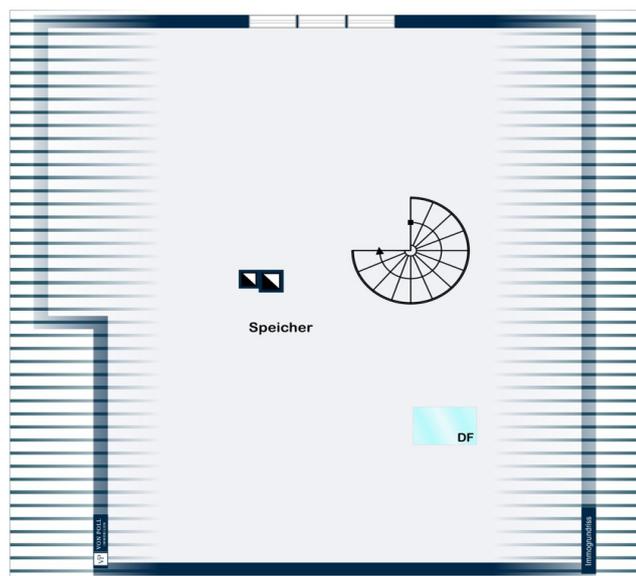
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

## 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: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das sich ideal für Familien und Paare eignet, die großzügigen Wohnraum und gehobene Ausstattung zu schätzen wissen. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 216 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 664 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus, erbaut im Jahr 1981, wurde kontinuierlich modernisiert und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Das Objekt verfügt über insgesamt sechs Räume, darunter drei Schlafzimmer, die durch ihre großzügige Gestaltung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die zwei Badezimmer wurden umfassend renoviert; das Badezimmer im Untergeschoss erhielt 2018 eine komplette Erneuerung, während das Tageslichtbadezimmer im Erdgeschoss 2013 modernisiert wurde. Besondere Erwähnung verdient die erstklassige Ausstattung der Immobilie: Eine Zentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort. Die Modernisierungen der letzten Jahre heben die Qualität der Ausstattung hervor. So wurden 2021 im Dachgeschoss neue Fußbodenbeläge verlegt und moderne Dachfenster installiert. Im Jahr 2020 erfolgte der Einbau neuer Heizkörper ebenfalls im Dachgeschoss. Eine umfassende Modernisierung der Haustechnik fand 2019 statt, darunter die Installation eines neuen Glashauses, einer neuen Heizungsanlage und modernisierter Elektrik. Bereits 2017 wurden die Fenster auf der Straßenseite erneuert, eine moderne Haustüranlage mit Fingerprint-System eingebaut und eine hochwertige Einbauküche installiert. Das Erdgeschoss wurde im gleichen Jahr modernisiert. Neue einbruchssichere Fenster auf der Gartenseite wurden 2015 ergänzt, und der Einbau eines Ofens erfolgte im Jahr 2014. Ein Einbauschränk im großzügigen Eingangsbereich des Untergeschosses und neuer Bodenbelag im Erdgeschoss runden die hochwertigen Verbesserungen noch ab. Der Anbau eines Balkons im Jahr 2011 und die Installation einer Außensauna im Jahr 2008 sind weitere Highlights der Immobilie. Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional gestaltet. Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss öffnet sich zu einem großzügigen, lichtdurchfluteten Bereich, der Zugang zum Gartenbereich bietet, ideal für Gartengestaltung und Freizeitaktivitäten im Freien. Die Einbauküche verbindet praktische Lösungen mit ästhetischem Design und bietet modernen Komfort. Diese Immobilie bietet durch ihre umfangreichen Modernisierungen und die hochwertige Ausstattung optimale Voraussetzungen für ein komfortables Wohnenerlebnis. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses ansprechende Zuhause näher vorzustellen.

**CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope**

## Dettagli dei servizi

2021 Neuer Fußboden DG; neue Dachfenster DG

2020 Neue Heizkörper DG

2019 Neues Glashaus / Kaltwintergarten , Fundament,Boden und Elektrik

2019 neue Heizung

2018 Renovierung Bad UG

2017 Neue Fenster Straßenseite; neue Haustüranlage mit Fingerprint; neue Einbauküche;

Modernisierung EG; 2015 einbruchsichere Fenster EG Gartenseite

2014 Kamin; Einbauschränk Diele UG; neuer Bodenbelag EG;

2013 Renovierung Bad EG

2011 Anbau Balkon

2008 Gartenhaus mit Sauna und Außendusche

**CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Engelskirchen, hier der Vorort Loope, bietet eine hervorragende Mischung aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an größere Städte wie Köln/Bonn und Olpe. Die ruhige Lage, am Waldrand gelegen, mit einer gewachsenen Nachbarschaft bietet hier einen Erholungswert der Extraklasse. Besonders die direkte Anbindung an die A4 und die schnellen Bahnverbindungen machen den Ort attraktiv für Pendler. Mit weiterführenden Schulen, einem modernen Krankenhaus und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bietet Engelskirchen eine lebenswerte Umgebung für die ganze Familie. Engelskirchen verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, so dass man sich schnell hier zu Hause fühlt.

**CODICE OGGETTO: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 116.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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 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: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

## 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)