

Wiehl – Wiehl

# Traumhafte DHH sogar für zwei Familien geeignet!

Número da propriedade: 24131034



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

PREÇO DE COMPRA: 279.000 EUR • ÁREA: ca. 190 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 789 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

## Numa vista geral

Número da propriedade	24131034	Preço de compra	279.000 EUR
Área	ca. 190 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1983		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	127.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	04.01.2033	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

## O imóvel



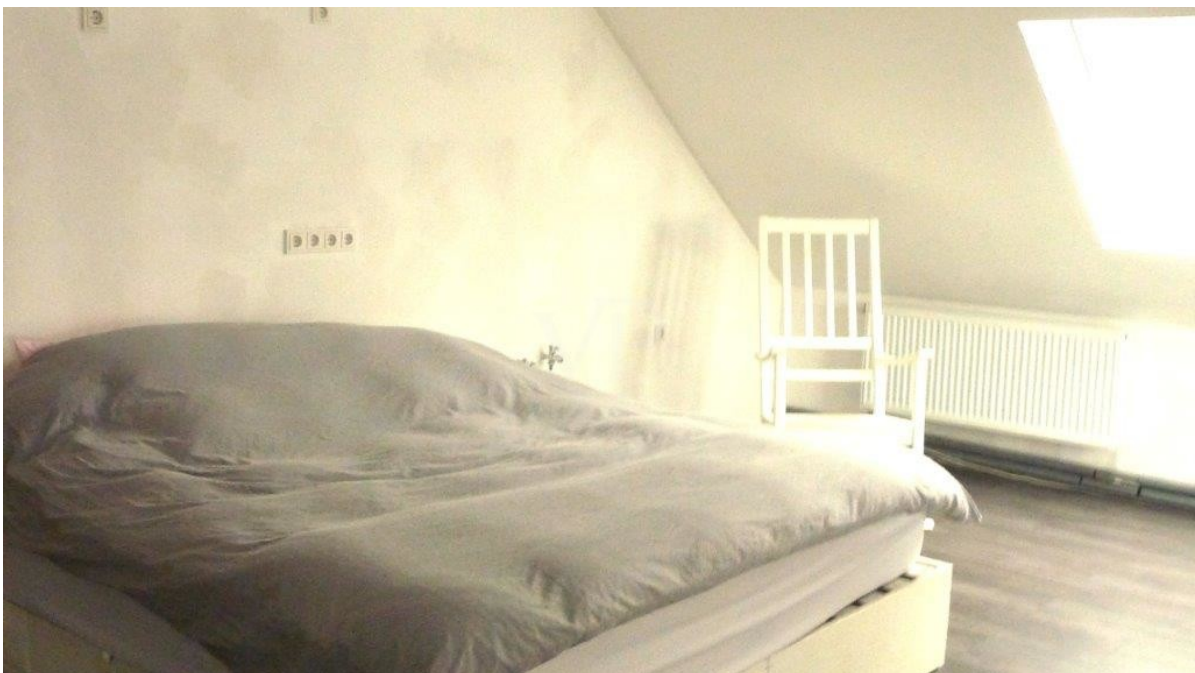
Número da propriedade: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

## O imóvel



Número da propriedade: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

## O imóvel



Número da propriedade: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

## O imóvel





Número da propriedade: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

## O imóvel



Número da propriedade: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

## Uma primeira impressão

Diese zweistöckige Doppelhaushälfte, Baujahr 1983 und modernisiert im Jahr 1997, bietet eine Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 789 m<sup>2</sup> in Marienhagen. Das Haus befindet sich in einem modernisierten Zustand und verfügt über eine Zentralheizung sowie Fußbodenheizung, um auch in den kalten Monaten für angenehme Wärme zu sorgen. Das Haus besticht durch seine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Im Obergeschoss befindet sich das Hauptbad mit einem Fußboden aus Grauwacke und einer offenen begehbaren Dusche, ideal für entspannende Stunden. Eine moderne Einbauküche mit Granitarbeitsplatte lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Besonders hervorzuheben ist der Wintergarten im Erdgeschoss, der einen direkten Zugang zum Garten bietet. Von der Loggia aus genießen Sie einen herrlichen Blick über Marienhagen und auf die alte Kirche. Ein Kachelofen im Esszimmer und im Wohnzimmer sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine große Doppelgarage sowie drei Kellerräume und ein weiteres Badezimmer im Untergeschoss. Aluminium Rolläden mit Elektroantrieb bieten zusätzlichen Komfort. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als normal einzustufen. Die Kunststofffenster mit Wärmeschallschutzglas wurden 2008 erneuert. Die Gesamtausstattung des Hauses ist zweckmäßig und bietet zugleich ein angenehmes Wohnambiente. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als attraktives Wohnobjekt in einer ruhigen Wohngegend von Marienhagen. Erleben Sie hier modernen Wohnkomfort in Kombination mit einer großzügigen Raumaufteilung und einem schönen Gartenbereich. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número da propriedade: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

## Detalhes do equipamento

Mögliche Nutzung als Zweifamilienhaus

große Wohnküche mit Zugang zum Wintergarten und Blick in den uneinsichtigen Garten

Fußbodenheizung

3 komplett modernisierte Bäder

Wintergarten

Kachelofen

3 Schlafzimmer

große Loggia mit einzigartigem Blick auf Marienheide

2008 sanierte Fenster mit Schallschutzglas

Alluminium Rollläden mit Elektroantrieb

Marquisen an den Fenstern Südseite

Número da propriedade: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

## Tudo sobre a localização

Eine schnelle Verkehrsanbindung an die A4 in Richtung Olpe, sowie nach Köln ist hier gewährleistet. Ein Kindergarten und eine Grundschule ist fußläufig in unmittelbarer Nähe zu finden und die Schulformen Gymnasium und Sekundarschule 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. Ein Bäcker und ein Lebensmittelgeschäft befinden sich sogar in unmittelbarer Nähe der Immobilie, was eine fußläufige Versorgung garantiert.



Número da propriedade: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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.

Número da propriedade: 24131034 - 51674 Wiehl – Wiehl

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)