Wiehl

# Interessantes Projekt in traumhafter Alleinlage mit guter Verkehrsanbindung

***Número de propiedad: 24131048***

**PRECIO DE COMPRA: 220.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 82 m² • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 681 m²**

**Número de propiedad: 24131048 - 51674 Wiehl**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 24131048 - 51674 Wiehl**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 24131048 |
| Superficie habitable | ca. 82 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 3 |
| Dormitorios | 2 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1940 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 220.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | Cocina empotrada |

**Número de propiedad: 24131048 - 51674 Wiehl**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Sistema de calefacción de una sola planta |
| Fuente de energía | Eléctrica |
| Información energética | En trámite |

**Número de propiedad: 24131048 - 51674 Wiehl**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24131048 - 51674 Wiehl**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24131048 - 51674 Wiehl**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24131048 - 51674 Wiehl**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24131048 - 51674 Wiehl**

# La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

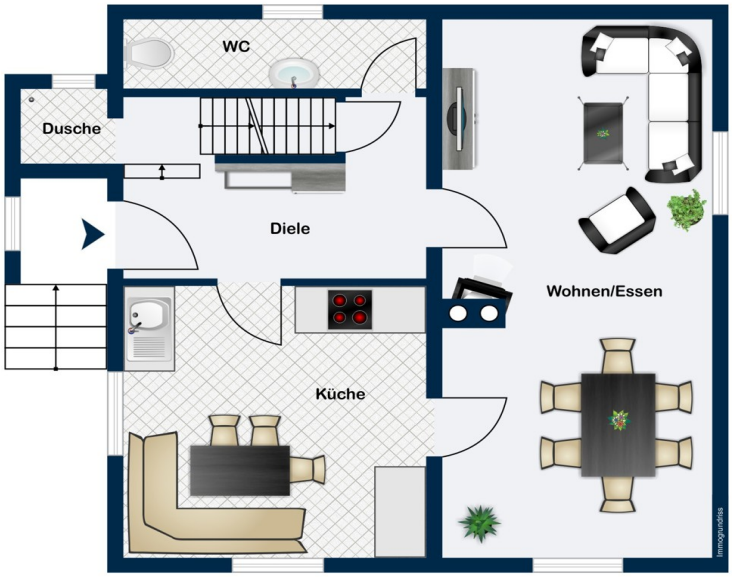
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

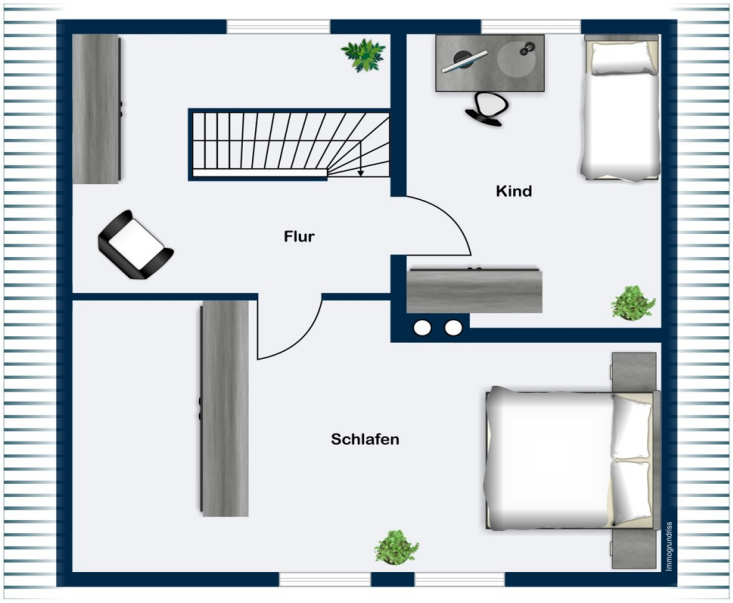
T.: 02261 - 30 55 79 0

www.von-poll.com

**Número de propiedad: 24131048 - 51674 Wiehl**

# Planos de planta






Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 24131048 - 51674 Wiehl**

# Una primera impresión

Variante A
Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, das im Jahr 1940 erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 681 m² befindet. Die Immobilie besticht durch ihre verklinkerte Fassade und eine Wohnfläche von etwa 82 m². Mit insgesamt drei Zimmern, davon zwei Schlafzimmern und einem Badezimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für ein Paar oder eine kleine Familie.
Die Ausstattung des Hauses ist als einfach zu bezeichnen, bieten aber Potenzial für individuelle Anpassungen und Renovierungen.
Eine Sanierung des Daches, der Heizungsanlage, sowie eine Sanierung der Wände und Böden ist unerlässlich.
Zum Außenbereich gehört eine praktische Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet und zusätzlichen Stauraum für Werkzeuge oder Hobbyzubehör bereithält.
Die Raumaufteilung des Hauses ist funktional gestaltet. Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich, der nahtlos in den Wohnbereich übergeht. Die angrenzende Küche ist kompakt und funktional und bietet genügend Platz für eine moderne Küchenausstattung.
Das Haus stellt, trotz seiner einfachen Ausstattung, eine solide Basis dar, auf der zukünftige Besitzer ihre eigenen Design- und Renovierungsideen umsetzen können. Durch seine Bauweise und Struktur bietet es viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung..
Diese Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die die Ruhe und den Platz eines freistehenden Einfamilienhauses zu schätzen wissen und bereit sind, mit persönlichem Engagement und Kreativität daraus ihren idealen Wohnraum zu schaffen. Eine Besichtigung vor Ort gibt einen umfassenden Eindruck von den vielen Möglichkeiten, die dieses Haus bietet. Es wird empfohlen, bei Interesse eine Besichtigung zu vereinbaren, um sich persönlich von den Vorzügen zu überzeugen.
Variante B
Lassen Sie ihr Traumhaus am Waldesrand bauen und gestalten. Die jetzigen Eigentümer,bieten Ihnen an die komplette Sanierung, Gesstaltung und Baubegleitung durchzuführen. Der Preis ist abhängig von der jeweiligen Ausstattung und Gestaltungsweise, wird dann individuell auf Ihre Wünscheh hin angepasst.
Zeichnungen, Wohnflächenberechnungen einer bereits durchgeführten Bauvoranfrage kann ihnen zugeschickt werden.
Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

**Número de propiedad: 24131048 - 51674 Wiehl**

# Detalles de los servicios

verklinkerte Fassade
Holzfenster
Nachtofenspeicher
Wintergarten
Doppelgarage

**Número de propiedad: 24131048 - 51674 Wiehl**

# Todo sobre la ubicación

Inmitten der malerischen Landschaft des südlichen Oberbergischen Kreises in Nordrhein-Westfalen liegt dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1940. Die Immobilie befindet sich in der Stadt Wiehl, einer lebendigen Gemeinde mit etwa 25.000 Einwohnern. Der Standort beeindruckt durch seine Nähe zur Natur, da das Haus am Waldesrand gelegen ist und keine direkten Nachbarn hat. Diese Lage bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, Ruhe und Entspannung zu genießen.

Der großzügige Garten erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von etwa 681 m² und lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein. Ob eine kleine Gartenparty, ein entspannter Nachmittag mit einem Buch oder der Anbau eines kleinen Gemüsegartens – der Außenbereich bietet zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Ein weiteres Plus ist die verkehrsgünstige Lage: Die Autobahnauffahrt der A4 ist in nur etwa zehn Fahrminuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung in Richtung Köln oder Olpe. Der Stadtkern von Gummersbach liegt circa 10 Kilometer entfernt, während Städte wie Köln und Siegen in etwa 50 Kilometer Entfernung liegen.

Trotz der naturnahen Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Binnen weniger Minuten gelangen Sie mit dem Auto zu Schulen, Banken, Ärzten und Apotheken und profitieren so von einem unkomplizierten Alltag.

Diese Immobilie bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, das Leben im Grünen mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur zu kombinieren. Ob als dauerhafter Wohnsitz oder als Rückzugsort vom hektischen Stadtleben – hier finden Sie Raum für Ihre individuellen Lebenspläne.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie diese Chance, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.
Bilder von den einzelnen Zimmern können gerne via Exposé amgefragt werden.

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Insarierung noch nicht vor.

**Número de propiedad: 24131048 - 51674 Wiehl**

# Otros datos

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 de propiedad: 24131048 - 51674 Wiehl**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach
Tel.: +49 2261 - 30 55 79 0
E-Mail: gummersbach@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com