

Bergneustadt

Südländisches Paradies in Höhenlage

Codice oggetto: 25131010



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 268.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 176 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 601 m²

Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

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

Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25131010
Superficie netta	ca. 176 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	268.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	ELECTRICITY
Certificazione energetica valido fino a	22.07.2035
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	104.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

La proprietà



Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

La proprietà



Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

La proprietà



Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

La proprietà



Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

La proprietà



Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

La proprietà



Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

La proprietà



Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

La proprietà



Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

La proprietà



Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

La proprietà



Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

La proprietà



Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

La proprietà



Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

La proprietà



Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

La proprietà



Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

La proprietà



Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

La proprietà

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

Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1964 erbaut wurde und eine großzügige Wohnfläche von ca. 176 m² bietet. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 601 m² großen Grundstück, welches ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich lässt.

Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familien oder Paare bieten. Die Raumaufteilung ist durchdacht und schafft eine harmonische Wohnatmosphäre. Im Obergeschoss befindet sich das modernisierte Badezimmer, welches 2020 auf den neuesten Stand gebracht wurde. Bereits 2008 wurden die Kanal- und Wasserleitungen umfangreich erneuert, was zur Langlebigkeit der Immobilie beiträgt. Darüber hinaus wurden 1996 die Fenster ausgetauscht, um den energetischen Standard zu verbessern.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Nachtstromspeicherheizung. Die Qualität der Ausstattung ist als sehr gepflegt einzustufen, was eine solide Basis für individuelle Anpassungen und Modernisierungen bietet.

Der Innenbereich des Hauses überzeugt durch eine funktionale und zugleich ansprechende Ausstattung. Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit der Familie oder Freunden. Die Küche ist geräumig und bietet genügend Raum für einen Essbereich. Zusätzliche Stauräume und Abstellmöglichkeiten sind in den Nebenräumen und im Keller vorhanden.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich sowohl für Familien mit Kindern als auch für Paare, die sich ein großzügiges Zuhause wünschen. Die ruhige Lage lädt zum Entspannen ein, während gleichzeitig alle wichtigen Einrichtungen und Anbindungen gut erreichbar sind.

Die letzte umfassende Modernisierung des Badezimmers im Jahr 2020 rundet das Gesamtbild dieses Einfamilienhauses ab und sorgt dafür, dass es sich in einem zeitgemäßen Zustand präsentiert. Durch die Kombination aus umfangreicher Modernisierung und Erneuerung der wesentlichen Elemente wie Fenster und Leitungen ist das Haus langfristig gut gerüstet.

Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung ein eigenes Bild von dieser attraktiven Immobilie zu machen. Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, ein gut erhaltenes Einfamilienhaus mit vielen Möglichkeiten zu erwerben und nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

Dettagli dei servizi

traumhafte südländische Gartenanlage mit Fernblick

lichtdurchflutetes Wohn- Eßzimmer

modernes Badezimmer

5 Schlafzimmer

elektrische Fußbodenheizung

großer Carport

2 Stellplätze

Terrasse

Balkon

Garage

Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

Tutto sulla posizione

Dieses idyllische Einfamilienhaus liegt am Rande von Bergneustadt in traumhafter Höhenlage, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt, wo Sie alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und Schulen, sowie Kindergärten finden.

Das Stadteigene Freibad ist ebenfalls nicht weit entfernt.

Ebenfalls sind die Autobahnen A45 nach Meinerzhagen und A4 nach Köln in nur ca. 10 min. zu erreichen, so dass auch diesbezüglich eine optimale Anbindung gesichert ist.

Codice oggetto: 25131010 - 51702 Bergneustadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 104.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25131010 - 51702 Bergneustadt

Partner di contatto

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

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach

Tel.: +49 2261 - 30 55 79 0

E-Mail: gummersbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com