

Wiehl

Traumhaftes Architektenhaus mit Einliegerwohnung/Homeoffice im Bergischen!

Objektnummer: 23131013



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 365 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.545 m²

Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

Auf einen Blick

Objektnummer	23131013
Wohnfläche	ca. 365 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	6
Baujahr	1962

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 133 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	156.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	17.11.2031	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

Die Immobilie



Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

Die Immobilie



Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

Die Immobilie



Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

Die Immobilie



Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

Die Immobilie



Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

Die Immobilie



Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

Die Immobilie



Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

Die Immobilie



Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

Die Immobilie



Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

Die Immobilie



Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

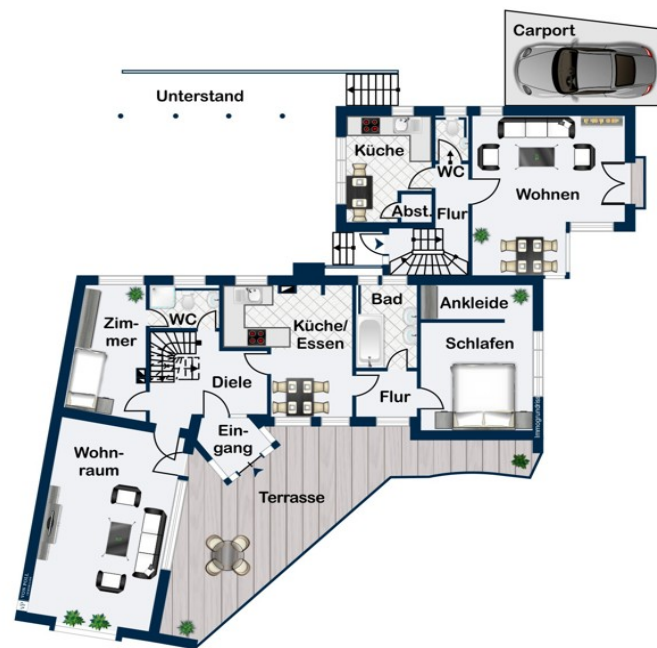


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

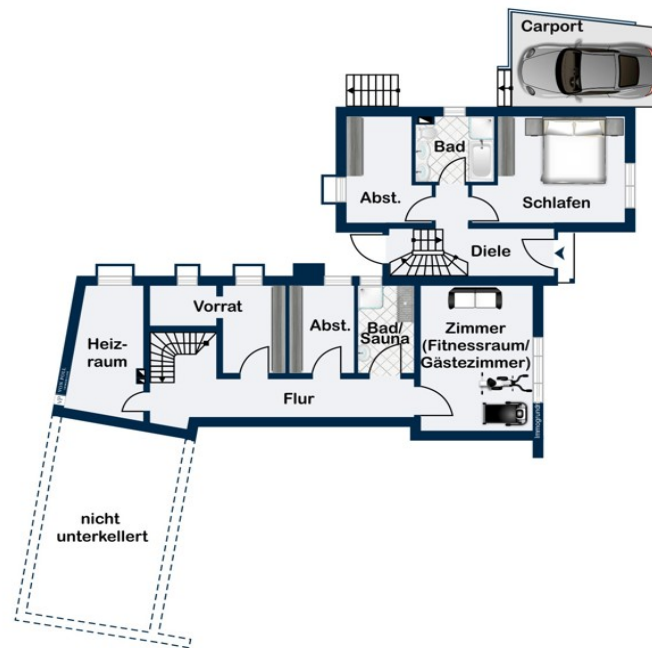
www.von-poll.com

Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

Ein erster Eindruck

Traumhaftes Anwesen im "Einzugsgebiet von Köln", so erlaube ich mir diese Lage zu beschreiben, da man hier absolut ländlich wohnt, und doch eine optimale Anbindung an die A4 hat, wodurch Städte wie Köln, als auch Olpe in nur ca. 30 Fahrminuten erreichbar sind. Ob als Einfamilienhaus mit eigenem Homeoffice, oder als Mehrgenerationenhaus, hier hat man einfach ganz viele Optionen und Varianten wie man hier sein neues Zuhause gestalten kann. Sogar eine gewerbliche Nutzung des Anbaus wäre denkbar. Durch die optimale Trennbarkeit der beiden Gebäude würde sogar einer Fremdvermietung nichts im Wege stehen. Insgesamt erwirbt man hier zwei Häuser aus verschiedenen Baujahren, die 1997 nach den neusten Anforderungen der Sanierung zusammengeführt wurden. Im ersten Bauabschnitt 1962 begann der Bau eines Winkelbungalows mit einem Kellergeschoss und einem Erdgeschoss. 1997 wurde dann der zweite Bauabschnitt begonnen: mit Anbau und Aufstockung des vorhandenen Gebäudes, inkl. Garage. Insgesamt hat durch diese Baumaßnahme das Dachgeschoss eine Größe von ca. 106 m² bekommen. Der Anbau, mit ca. 146 m², verfügt neben einer eigenen Zufahrt auch über einen eigenen Eingang, der im Wunschfall auch mit dem Nachbargebäude verbunden werden kann. Ein eigener Gartenbereich und ein eigener Carport komplettieren auch hier das Angebot. Durch die optimale Südausrichtung und die großen Fenster wird dieses moderne Architektenhaus regelrecht mit Licht durchflutet. Die hochwertigen Baumaterialien, als auch die familienfreundliche Raumgestaltung machen diesen Häuserverbund zu einem Angebot der besonderen Art. Hervorgehoben werden sollte aber hier insbesondere der traumhaft angelegte Garten, mit verschiedenen, großen Grauwacketerrassen, Whirlpool und Spielwiese. 2016 wurde dann noch eine moderne Photovoltaikanlage, inkl. Batterie zur Stromgewinnung installiert, wodurch bereits die ersten Schritte zur Erfüllung des neuen Gebäudeenergiegesetzes gewährleistet sind.

Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

Ausstattung und Details

Sauna mit Infrarotkabine

zwei Kamine

große Schrankwand im Wohnzimmer

ca. 1997 neue Gas und Ölheizung mit ca. 10.000 Liter Tank

ca. 2016 neue Photovoltaikanlage mit Batterie

Starkstromanschlüsse für Sauna und Whirlpool vorhanden

hochwertiges Parkett

Treppen aus Marmor

großer Doppelcarport

Carport/Garage

Garage

Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

Alles zum Standort

Umgeben von einem alten Baumbestand, idyllisch gelegen, liegt dieses moderne Architektenhaus mit optimaler Anbindung an die A4, hier nur ca. 3 Fahrminuten. In ca. 5 Fahrminuten erreichen Sie einen idyllischen Vorort von Wiehl, "Drabenderhöhe", wo sie alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, als auch Ärzte, Apotheken und Banken finden. Ebenfalls ist eine Grundschule und ein Kindergarten vor Ort, wodurch eine optimale Versorgung der Kleinen gewährleistet ist. Größere Kinder fahren mit dem Schulbus entweder nach Wiehl oder aber auch nach Much, wo verschiedene weiterführende Schulformen vertreten sind. Eine sehr beliebte Waldorfschule, nur ca. 15 Fahrminuten entfernt, gibt es ebenfalls noch in Gummersbach. Was das Freizeitangebot angeht so bleiben hier kaum noch Wünsche offen, ob der in Much befindliche 18 Loch Golfplatz, die vielen Talsperren oder auch die vielen Wander- und Radwege. Von hier aus macht es so richtig Spaß das Oberbergische zu erkunden.

Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2031.
Endenergiebedarf beträgt 156.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist E.
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.

Objektnummer: 23131013 - 51674 Wiehl

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A Gummersbach
E-Mail: gummersbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com