

Wiehl

# Traumhaftes Architektenhaus mit ca. 219m<sup>2</sup> in Wiehl

Property ID: 23131027



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

**PURCHASE PRICE: 525.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 219 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.095 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23131027 - 51674 Wiehl

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23131027 - 51674 Wiehl

## At a glance

Property ID	23131027	Purchase Price	525.000 EUR
Living Space	ca. 219 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Modernised
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 133 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1962		

Property ID: 23131027 - 51674 Wiehl

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	156.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.11.2031	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		



Property ID: 23131027 - 51674 Wiehl

## The property





Property ID: 23131027 - 51674 Wiehl

## The property





Property ID: 23131027 - 51674 Wiehl

## The property





Property ID: 23131027 - 51674 Wiehl

## The property





Property ID: 23131027 - 51674 Wiehl

## The property



Property ID: 23131027 - 51674 Wiehl

## The property



Property ID: 23131027 - 51674 Wiehl

## The property





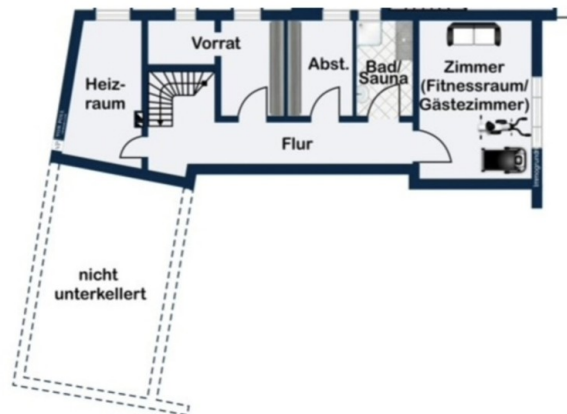
Property ID: 23131027 - 51674 Wiehl

## The property



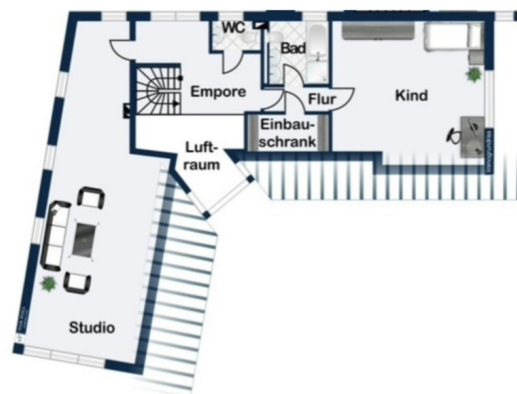
Property ID: 23131027 - 51674 Wiehl

## The property



Property ID: 23131027 - 51674 Wiehl

## The property







Property ID: 23131027 - 51674 Wiehl

## A first impression

Dieses moderne Architektenhaus, im nahen "Einzugsgebiet von Köln", so erlaube ich mir diese Lage zu beschreiben, bietet alles was die junge, moderne Familie braucht. Wir bieten es hier im Rahmen des Wohneigentums an. Optional besteht die Möglichkeit die zweite Haushälfte mit ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche dazu zu erwerben. Beide Häuser sind voneinander über zwei verschiedene Einfahrten und Eingänge getrennt. 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 m<sup>2</sup> bekommen. Der Anbau, mit ca. 146 m<sup>2</sup>, verfügt neben einer eigenen Zufahrt auch über einen eigenen Eingang. Dieser wird jetzt hier aber aufgrund der Größe separat verkauft. Ein eigener Gartenbereich und ein eigener Carport komplettieren 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 diese Immobilie 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.

Property ID: 23131027 - 51674 Wiehl

## Details of amenities

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



Property ID: 23131027 - 51674 Wiehl

## All about the location

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.

Property ID: 23131027 - 51674 Wiehl

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 156.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 23131027 - 51674 Wiehl

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)