

**Marienheide / Hütte**

# Exklusives Landhaus im Oberbergischen Land

**Objektnummer: 26131006**



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

**KAUFPREIS: 1.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 364 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 4.761 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte

## Auf einen Blick

Objektnummer	26131006	Kaufpreis	1.050.000 EUR
Wohnfläche	ca. 364 m <sup>2</sup>	Haus	Landhaus
Zimmer	14	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2000
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Baujahr	1820	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon
Stellplatz	2 x Carport, 10 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart Zentralheizung

Objektnummer: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte

## 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:

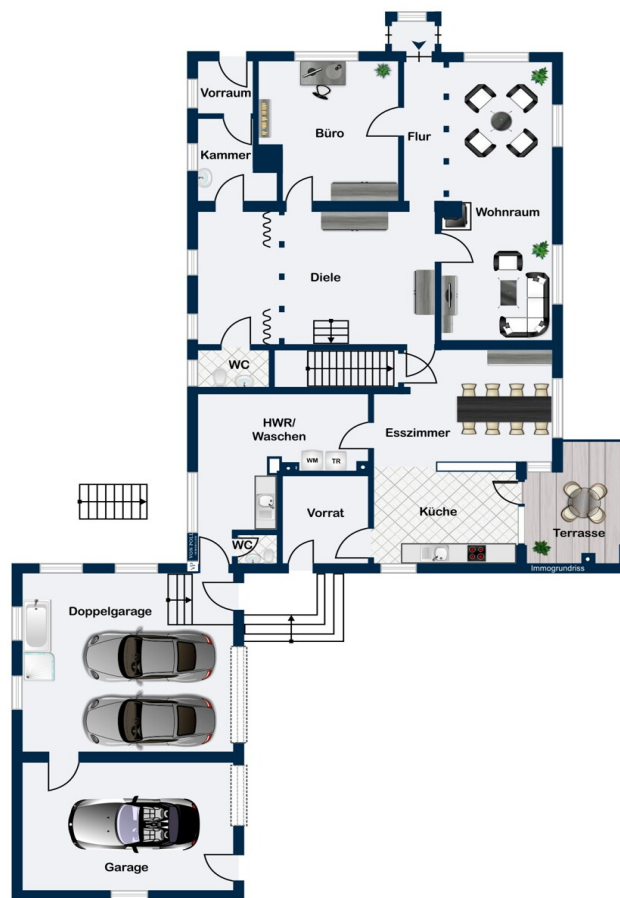
**0800 – 333 33 09**

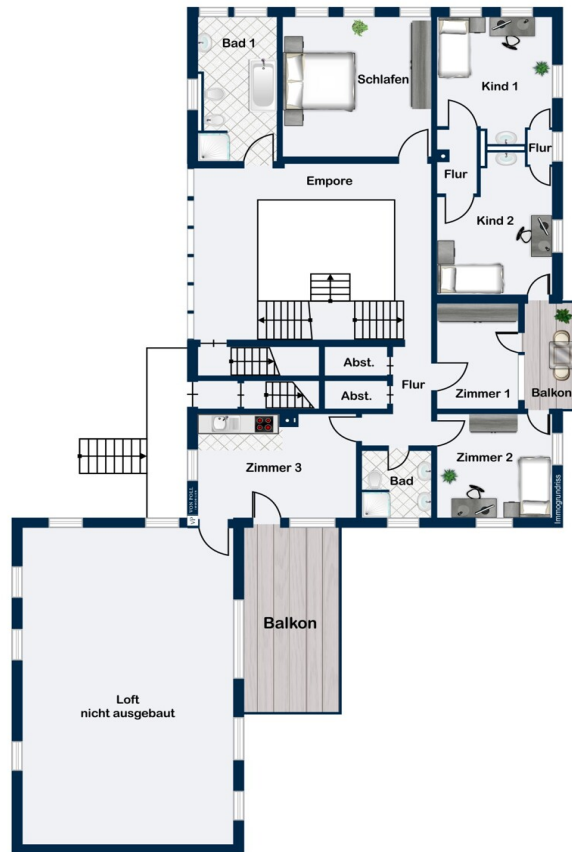
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

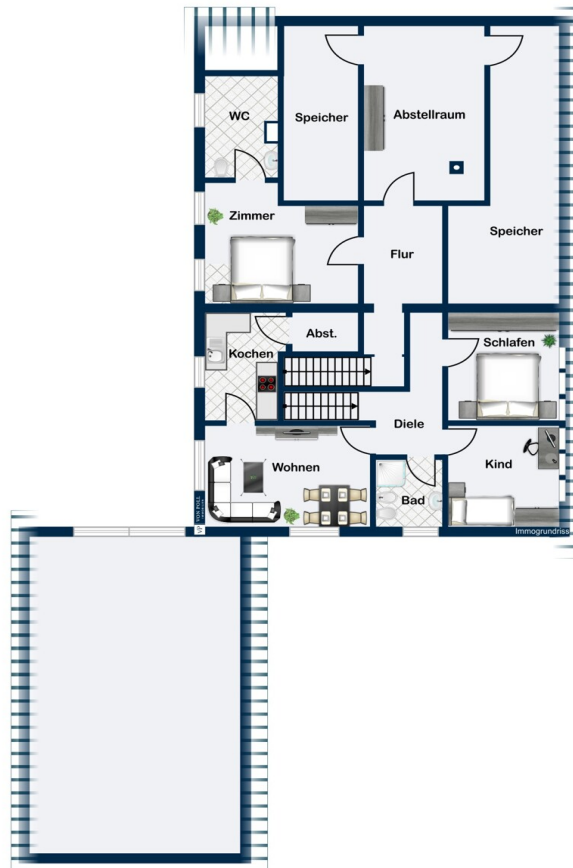
*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)*

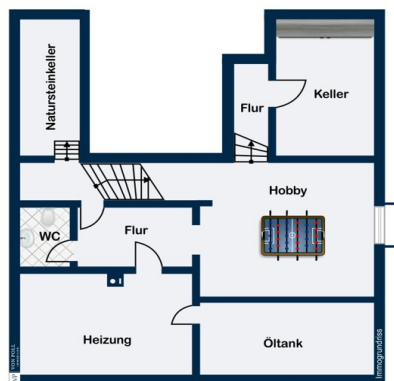
Objektnummer: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte

## 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: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte**

## Ein erster Eindruck

Eingebettet zwischen sanften Wiesen, weitläufigen Wäldern und kleinen Dörfern liegt dieses außergewöhnliche Anwesen in idyllischer Alleinlage nahe Marienheide. Eine wahre Rarität für Menschen mit Sinn für Exklusivität, Naturverbundenheit und repräsentatives Wohnen. Schon die Anfahrt vermittelt ein ganz besonderes Flair. Über zwei separate private Zufahrten erreicht man das leicht erhöht liegende und von altem Baumbestand gesäumte Landhaus. Die traditionelle Architektur der Region mit Fachwerk und Schieferverkleidung sowie die Großzügigkeit der Außenanlagen verleihen diesem Landsitz seinen unverwechselbaren Charakter. Das Anwesen liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, was die umgebende Natur vor weiterer Bebauung schützt. Wer hier lebt, kann sich darauf freuen, die Aussicht, die Ruhe und die Weite auch in Zukunft genießen zu können. Das vor mehr als 200 Jahren errichtete und seither im Familienbesitz befindliche Haupthaus wurde immer wieder an die Bedürfnisse der Zeit angepasst. Zwischen 1980 und 2000 wurde es mit viel Liebe zum Detail erweitert, modernisiert und stilvoll neu interpretiert. Nach Betreten des Hauses empfängt Sie eine repräsentative Halle mit einem imposanten Holztreppenaufgang und offener Galerie. Edle Holzelemente, warme Materialien und die elegante Landhausarchitektur schaffen eine Atmosphäre von zeitloser Eleganz und behaglichem Luxus. Der Wohnbereich überzeugt durch eine außergewöhnlich großzügige Raumaufteilung und ein stilvolles Ambiente. Ein elegantes, helles Wohnzimmer mit offenem Kamin lädt zu entspannten Stunden ein, während das angrenzende Büro ideale Voraussetzungen für ein Arbeiten im Homeoffice mit Blick über die Wiesen und Wälder bietet. Das stilvolle Esszimmer mit offener Küche bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses und entspricht dem Zeitgeist offener Wohnkultur. Ergänzt wird das stattliche Raumangebot durch praktische Hauswirtschafts- und Vorratsräume sowie den direkten Zugang zu den Garagen. Im Obergeschoss erwartet Sie ein Rückzugsort mit großem Elternbereich nebst angeschlossenem Bad, vier weiteren Schlafzimmern, einem weiteren Bad sowie einem Gästezimmer mit Balkon und herrlichem Blick in die umliegende Natur. Ein weiteres Highlight im Haupthaus ist die separate Hausmeister- bzw. Gästewohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eigenem Zugang. Unter einem Dach, aber mit klarer Trennung, entsteht maximale Privatsphäre für beide Wohnungen - ideal für Gäste, Personal oder eine unabhängige Nutzung. Das Dachgeschoss des Haupthauses mit Originalfachwerk eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten: Hier wurde bereits eine weitere Wohneinheit vorbereitet, die sich flexibel als Gästebereich, Atelier, Büro oder eigenständige Wohnung nutzen lässt. Besonders faszinierend präsentiert sich der großzügige, loftartige Anbau in offener Bauweise. Ursprünglich als Wellness- bzw. Schwimmbadbereich geplant, eröffnet dieser außergewöhnliche Gebäudeteil vielfältige Möglichkeiten – von einem privaten Spa-, Gym-

oder Poolbereich über exklusive Eventflächen und Atelier- oder Hobbybereiche bis hin zu völlig individuellen Ausbaukonzepten.

Neben der Nutzung als reines Wohnhaus bietet das Anwesen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. den Betrieb einer Praxis - eine solche Nutzung wurde im Rahmen der letzten Baugenehmigung gestattet. Die Region gilt darüber hinaus als ausgewiesenes Reitparadies mit einem ansprechenden Netz an Reitwegen. Denkbar wäre, das Gelände des Landsitzes für Stallungen und einen Reit- oder Longierplatz zu nutzen – viel Platz ist zumindest vorhanden.

Abgerundet wird dieses einzigartige Ensemble durch die direkt angrenzenden, ganz oder teilweise optional erwerbbaaren Wiesen- und Waldflächen von insgesamt ca. 392.000 m<sup>2</sup>. Zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung lag noch kein Energieausweis vor.

**Objektnummer: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte**

## **Ausstattung und Details**

- \*großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Das Gebäude kann optional in 4 Wohneinheiten aufgeteilt werden.**
- \*großes Loft für diverse Nutzungsmöglichkeiten**
- \*einzigartige Eingangshalle mit Galerie**
- \*Ausbaupotential von derzeit 364 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \*Innenkamin und Außenkamin**
- \*zwei Garagen mit drei Stellplätzen, Dusche & Badewanne sowie Platz für eine Werkstatteinrichtung**
- \*Carport mit zwei Stellplätzen**
- \*viel Platz für eine eventuelle Pferdehaltung**
- \*Photovoltaikanlage möglich, Dachausrichtung nach Süden bzw. Südhang**
- \*sonstige Nutzungsformen: Räume in Teilen als Arzt-Praxis nutzbar**
- \*Dachgeschoss, Anbau: teilweise noch ausbaubar**
- \*direkt angrenzendes Wald- und Weideland, insgesamt ca. 390.000 m<sup>2</sup> sind nicht im Preis inbegriffen, können aber optional angefragt werden.**

**Objektnummer: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte**

## **Alles zum Standort**

Der Weiler "Hütte" besteht aus vier ehemaligen bäuerlichen Anwesen, ca. 4 Kilometer vom nächstgrößeren Ort Marienheide entfernt. Marienheide mit seinen über 13.000 Einwohnern bietet alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine medizinische Grundversorgung, Kindertagesstätten, Grundschulen, eine Gesamtschule sowie einen Bahnhof mit Anschluss an die Regionalbahn nach Lüdenscheid und Gummersbach bzw. Köln.

Auch für Pendler ist die Lage des Landhauses optimal, denn binnen 15 Minuten erreicht man mit dem Auto die Autobahnanschlussstellen der A4 Richtung Köln/Olpe und der A45 Richtung Dortmund/Siegen. Mit Gummersbach, der Kreisstadt des Oberbergischen Kreises, liegt ein urbanes Zentrum in unmittelbarer Nähe. Hier gibt es alle weiterführenden Schulen sowie die Fakultät für Informatik und Ingenieurwissenschaften der Technischen Hochschule Köln am Campus Gummersbach, die ein junges Publikum nach Gummersbach bringt. Mit der SCHWALBE Arena und der benachbarten Halle 32 hat sich in Gummersbach ein Veranstaltungszentrum etabliert, das Konzerte, Musicals, Comedy, Theater und Ausstellungen in die Region bringt. Sport und Vereinsleben sind im Oberbergischen tief verwurzelt. Von Schwimmen, Tennis, Reiten und Fußball bis zu den Handballern des VfL Gummersbach – einem der traditionsreichsten Handballvereine Deutschlands – findet jede Alters- und Leistungsstufe ihr Angebot. Wer darüber hinaus das volle Programm einer Weltstadt sucht: Köln ist mit dem Auto nur 45 Minuten entfernt.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten beginnen direkt vor der Haustür des Landhauses: Wege durch Wald und Wiesen für ausgedehnte Spaziergänge und Radtouren sowie die vielen Seen im Oberbergischen, wie z.B. die Brucher Talsperre in unmittelbarer Nähe laden zum Baden ein. Die für das Oberbergische Land typisch-gestalteten Städte Lindlar, Wipperfürth, Wiehl oder Nümbrecht – mit ihrer Fachwerk- und Grauwacke-Architektur, guter Gastronomie und kleinen Läden – sind zudem nahegelegene Ausflugsziele der besonderen Art.

**Objektnummer: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte**

## Weitere Informationen

**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: 26131006 - 51709 Marienheide / Hütte**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Petra Friedsam**

---

**Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach**

**Tel.: +49 2261 - 30 55 79 0**

**E-Mail: [gummersbach@von-poll.com](mailto:gummersbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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