

Nümbrecht

# Idyllisch gelegenes Zweifamilienhaus zentral in Nümbrecht

Objektnummer: 26131001



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

**KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 697 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26131001 - 51588 Nümbrecht**

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

Objektnummer: 26131001 - 51588 Nümbrecht

## Auf einen Blick

Objektnummer	26131001	Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnfläche	ca. 171,59 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1970		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

**Objektnummer: 26131001 - 51588 Nümbrecht**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 26131001 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131001 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131001 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131001 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131001 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131001 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

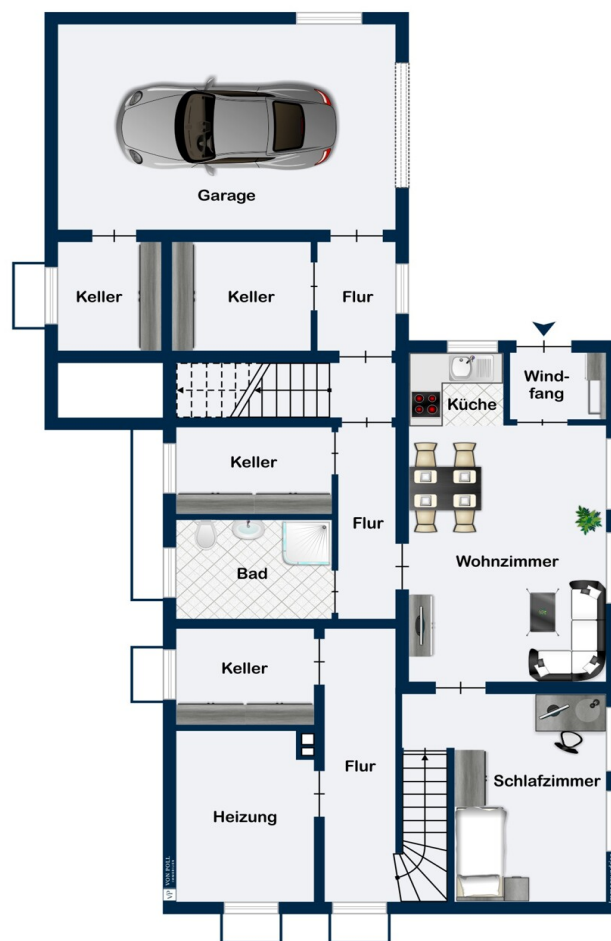
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

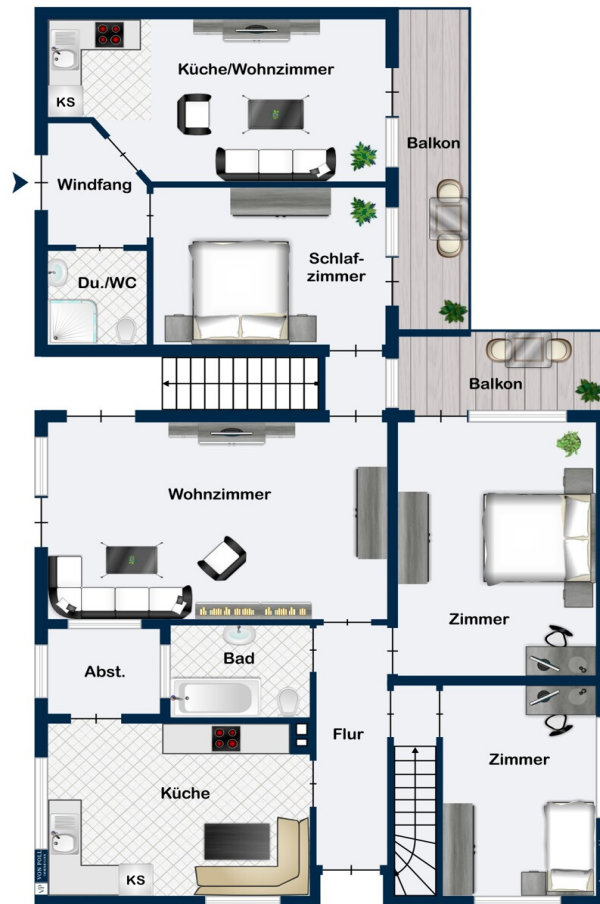
T.: 02261 - 30 55 79 0

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

Objektnummer: 26131001 - 51588 Nümbrecht

## 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: 26131001 - 51588 Nümbrecht**

## **Ein erster Eindruck**

**Geräumiges Zweifamilienhaus mit Potenzial für kreative Lebensfreude**

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1970 bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Wohnraum nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Das Haus befindet sich in einer ruhigen gewachsenen Wohngegend und zeichnet sich durch seine vielseitige Raumaufteilung, eine solide Grundsubstanz sowie ein angenehmes Wohnumfeld aus. Aufgrund seines renovierungsbedürftigen Zustands eignet sich das Objekt optimal für Käufer, die eigene Ideen einbringen und gezielte Modernisierungen umsetzen möchten. Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt ca. 172 m<sup>2</sup> und umfasst sieben großzügig geschnittene Zimmer. Vier separate Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familienmitglieder oder Gäste. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und verbindet Komfort mit Funktionalität. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen einen schönen Blick in den Gartenbereich.

Die Raumaufteilung ist klar strukturiert: Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten die man getrennt von einander bewohnen kann, oder aber auch zu einer Wohnung zusammenführen kann. Über das Treppenhaus erreichen Sie das Untergeschoss, in dem sich ein Schlafzimmer, ein Bad und ein großes Büro befinden. Hier besteht die Möglichkeit, das bestehende Bad nach eigenen Wünschen zu sanieren und einen zeitgemäßen Wohlfühlcharakter zu schaffen.

Das Haus wird durch eine funktionale Zentralheizung beheizt, die für angenehme Temperaturen in allen Wohnbereichen sorgt. Die Ausstattung entspricht dem damaligen Standard, bietet aber viel Potenzial für individuelle Anpassungen im Rahmen einer grundlegenden Renovierung. Die Räume verfügen, je nach Bedarf, über genügend Stellfläche für Möbel und diverse Nutzungsmöglichkeiten.

Das Grundstück ist gepflegt angelegt und eignet sich optimal für Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern, die eine private Spielfläche im Freien bevorzugen. Eine Einzelgarage sowie zusätzliche Stellflächen runden das Angebot ab und bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für die Bewohner und deren Gäste.

Zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung lag noch kein Energieausweis vor.

**Objektnummer: 26131001 - 51588 Nümbrecht**

## **Ausstattung und Details**

**Solides Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung**  
**zwei Balkone**  
**Garage**  
**private Zufahrt**  
**Ca.1000 m<sup>2</sup> Grünland kann dazu gepachtet werden!**

**Objektnummer: 26131001 - 51588 Nümbrecht**

## **Alles zum Standort**

Nümbrecht besticht als idyllische Gemeinde im Grünen mit einer harmonischen Verbindung aus ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Die ausgewogene Bevölkerungsstruktur und das stetige, wenn auch moderate Wachstum schaffen eine stabile und vertrauensvolle Lebensumgebung. Dank der guten Anbindung an größere Städte wie Köln profitieren Familien hier von einer perfekten Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit, die den Alltag angenehm und flexibel gestaltet.

Die Gemeinde bietet ein besonders familienfreundliches Umfeld, das Sicherheit, Gemeinschaft und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in den Vordergrund stellt. Hier finden Kinder und Eltern gleichermaßen Raum zum Aufwachsen und Entdecken – eingebettet in eine Nachbarschaft, die Geborgenheit vermittelt und ein echtes Miteinander fördert.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Spielplätze wie der Spielplatz Eckenbacher Hardt, nur drei Gehminuten entfernt, sowie mehrere grüne Parks zu unbeschwerten Stunden im Freien ein. Sportbegeisterte Familien schätzen die fußläufig erreichbare GWN Arena und weitere Sportanlagen, die Bewegung und gesunde Aktivitäten fördern. Für die Kleinsten sind mehrere Kindergärten, darunter der Evangelische Kindergarten Arche, in nur acht Minuten zu Fuß erreichbar. Die Grundschulen und weiterführenden Schulen wie das Homburgische Gymnasium Nümbrecht Schulzentrum befinden sich ebenfalls in angenehmer Nähe von etwa neun Gehminuten, was den täglichen Schulweg sicher und unkompliziert macht. Die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird durch mehrere Busstationen in nur vier Gehminuten unterstrichen, die eine einfache Anbindung an das Umland gewährleisten.

Die Umgebung ist durch eine angenehme Nachbarschaft geprägt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe und gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das übergeordnete Straßennetz sind gegeben, sodass eine unkomplizierte Mobilität gewährleistet ist.

Insgesamt eignet sich dieses Zweifamilienhaus besonders für Menschen, die Wert auf eine gute Lage, großzügigen Wohnraum und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung legen. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung, um Ihnen das Potenzial dieses Hauses näherzubringen.

**Objektnummer: 26131001 - 51588 Nümbrecht**

## 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: 26131001 - 51588 Nümbrecht**

## **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)**