

Engelskirchen

# Architektonische Villa mit Seltenheitswert und außergewöhnlichem Grundstückspotenzial

Objektnummer: 26131013



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

**KAUFPREIS: 898.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 4.132 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26131013 - 51766 Engelskirchen**

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

Objektnummer: 26131013 - 51766 Engelskirchen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26131013                  |
| Wohnfläche   | ca. 169 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1963                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 898.000 EUR   |
| Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1994  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 169 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

**Objektnummer: 26131013 - 51766 Engelskirchen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Öl</b>         |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>13.06.2035</b> |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Öl</b>         |

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieinformationen</b>        | <b>BEDARF</b>         |
| <b>Endenergiebedarf</b>            | <b>148.00 kWh/m²a</b> |
| <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>E</b>              |
| <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1963</b>           |

Objektnummer: 26131013 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131013 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131013 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131013 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131013 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131013 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131013 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131013 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131013 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131013 - 51766 Engelskirchen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

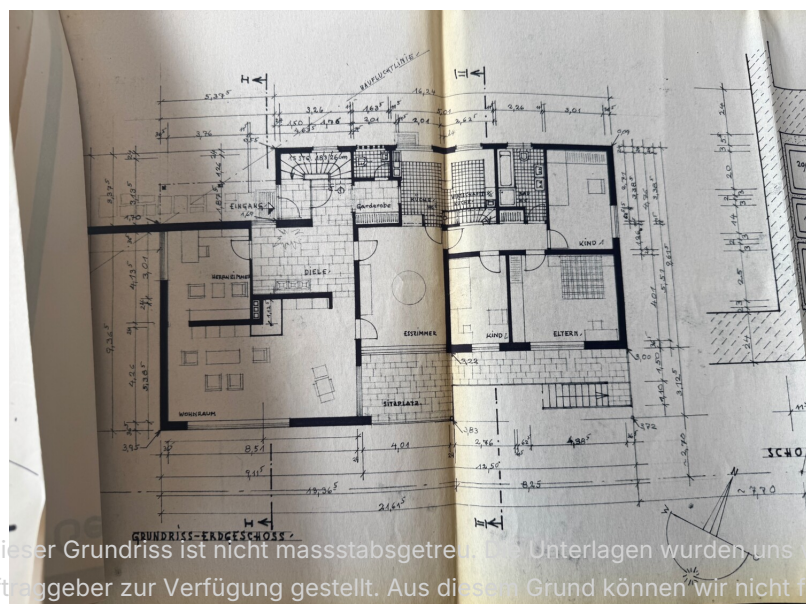
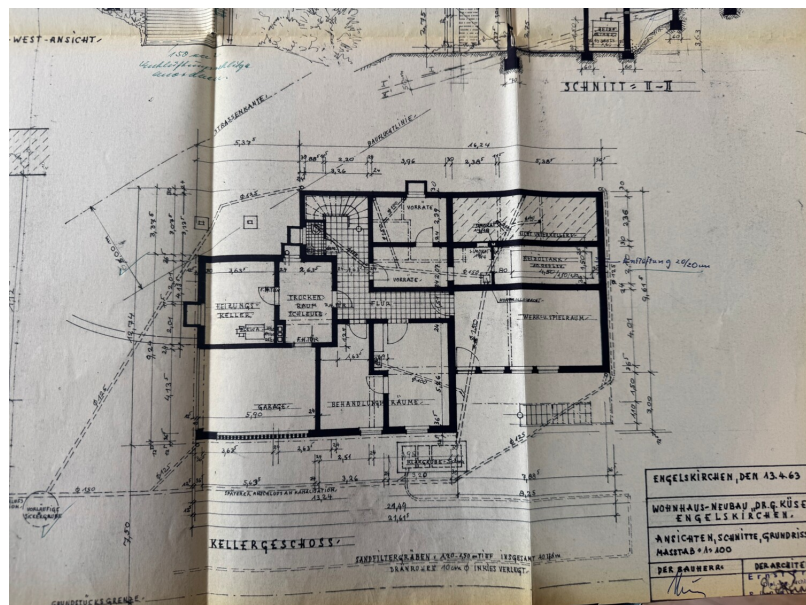
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

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: 26131013 - 51766 Engelskirchen

## Grundrisse



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

**Objektnummer: 26131013 - 51766 Engelskirchen**

## **Ein erster Eindruck**

In einer der bevorzugten und begehrtesten Wohnlagen von Engelskirchen erwartet Sie eine Immobilie, die in dieser Form nur selten auf den Markt kommt. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 4.132 m<sup>2</sup> präsentiert sich dieses architektonisch markante Anwesen mit einer für seine Bauzeit außergewöhnlich modernen und mondänen Ausstrahlung.

Bereits bei der Anfahrt wird deutlich, dass es sich um eine besondere Liegenschaft handelt. Das großzügige Grundstück, die repräsentative Erscheinung des Hauses und die harmonische Einbindung in die gewachsene Umgebung schaffen eine Atmosphäre von Exklusivität, Ruhe und Privatsphäre.

Das im Jahr 1963 errichtete Wohnhaus überzeugt durch seine klare Architektur und seine bis heute zeitlose Formensprache. Großzügige Fensterflächen, offene Sichtachsen und die beeindruckende Präsenz des Gebäudes verleihen dem Anwesen einen nahezu villenartigen Charakter.

Die Hauptwohnebene ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene. Hier befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Kachelofen, ein repräsentatives Esszimmer, die Küche, ein Arbeitszimmer, ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Badezimmer und ein Gäste WC. Die Raumstruktur bietet hervorragende Voraussetzungen für eine moderne Neugestaltung nach heutigen Wohnansprüchen.

Im Untergeschoss befinden sich neben der Garage und klassischen Nutzflächen zwei ehemalige Behandlungsräume aus der früheren Nutzung als Ärztehaus. Diese Bereiche eignen sich ideal als Homeoffice, Praxis, Atelier, Fitnessbereich oder für individuelle Wohnkonzepte.

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal stellt das außergewöhnlich große Grundstück dar. Für Käufer, die nicht die gesamte Fläche benötigen, eröffnet sich die attraktive Möglichkeit, eine großzügige Bauparzelle abzutrennen (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

Dadurch entsteht zusätzliches Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial.

Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere Fenster, Innenausstattung und technische Gewerke sollten im Rahmen einer umfassenden Modernisierung berücksichtigt werden. Die Fenster wurden überwiegend in den Jahren 1984 und 1986 erneuert. Eine Teilverschieferung der Fassade wurde seinerzeit aus Witterungsschutzgründen vorgenommen.

Dieses Anwesen richtet sich an Käufer mit Blick für Architektur, Lagequalität und Potenzial. Ob als repräsentativer Familiensitz, stilvolle Architektenvilla oder generationsübergreifendes Wohnen – die Möglichkeiten sind außergewöhnlich. In Kombination mit der begehrten Lage und dem seltenen Grundstücksangebot entsteht eine Immobilie mit hohem Zukunftswert und erheblichem Entwicklungspotenzial.

**Objektnummer: 26131013 - 51766 Engelskirchen**

## **Ausstattung und Details**

- **Bevorzugte Wohnlage von Engelskirchen**
- **Ca. 4.132 m<sup>2</sup> Grundstück**
- **Architektonisch markantes Wohnhaus aus dem Jahr 1963**
- **Mondäne und zeitlose Ausstrahlung**
- **Wohnen auf einer Ebene möglich**
- **Großzügiger Wohnbereich mit Kachelofen**
- **Arbeitszimmer und zwei Kinderzimmer**
- **Ehemalige Behandlungsräume im Untergeschoss**
- **Garagen und umfangreiche Nebenflächen**
- **Potenzial zur Abtrennung einer zusätzlichen Bauparzelle**
- **Sanierungs- und Modernisierungschance nach eigenen Vorstellungen**
- **Seltene Kombination aus Lage, Architektur und Grundstücksgröße**

**Objektnummer: 26131013 - 51766 Engelskirchen**

## Alles zum Standort

Engelskirchen im Oberbergischen Kreis, Nordrhein-Westfalen, besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und zugleich moderner Pendlerinfrastruktur. Mit rund 19.600 Einwohnern bietet die Stadt ein großzügiges Raumangebot und eine angenehme Wohnatmosphäre, die besonders Familien anspricht, die Wert auf Sicherheit, Naturverbundenheit und dennoch eine gute Anbindung an das nahegelegene Köln legen. Die überschaubare Bevölkerungsdichte schafft ein Gefühl von Geborgenheit und Privatsphäre, während die vorhandene Infrastruktur den Alltag komfortabel gestaltet.

Der familienfreundliche Charakter Engelskirchens zeigt sich besonders in seiner ruhigen und naturnahen Lage, die von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Hier finden Familien ein sicheres Umfeld mit einer hohen Lebensqualität, das zugleich durch eine stabile Nachfrage und moderate Immobilienpreise überzeugt. Die Gemeinde bietet eine ausgewogene Balance zwischen ländlichem Flair und praktischer Erreichbarkeit, was das tägliche Pendeln erleichtert und gleichzeitig Raum für gemeinschaftliches Leben und Erholung schafft.

Für Familien sind die nahegelegenen Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung: Von der Montessori-Kindertagesstätte Heilige Familie, die nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, über das Aggertal-Gymnasium in rund neun Minuten Gehweite bis hin zu mehreren Grundschulen im Umkreis von 20 bis 30 Minuten, ist eine umfassende und qualitativ hochwertige schulische Versorgung gewährleistet. Die fußläufig erreichbaren Busstationen wie „Hardt“ und „Leppestraße“ (jeweils etwa sechs Minuten zu Fuß) sowie der Bahnhof Engelskirchen in 15 Minuten Fußweg ermöglichen eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch im Bereich Gesundheit überzeugt Engelskirchen mit einer Vielzahl an Ärzten und Apotheken, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, was gerade für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz darstellt.

Freizeit und Erholung kommen in Engelskirchen ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen liegen in unmittelbarer Nähe und laden zu aktiver Freizeitgestaltung ein. Das nahegelegene Freibad in Engelskirchen und verschiedene Parks bieten Raum für entspannte Stunden im Grünen. Die gastronomische Vielfalt mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants rundet das Angebot ab und schafft Orte der Begegnung und des Genusses.

Insgesamt bietet Engelskirchen jungen Familien ein behagliches, sicheres und naturnahes Zuhause mit einer hervorragenden Infrastruktur für Bildung, Gesundheit und Freizeit. Die Kombination aus Ruhe, guter Anbindung und einer lebendigen Gemeinschaft macht diesen

**Standort zu einem idealen Ort, an dem Familien ihre Zukunft voller Vertrauen und Lebensfreude gestalten können.**

**Objektnummer: 26131013 - 51766 Engelskirchen**

## 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: 26131013 - 51766 Engelskirchen**

## **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)**