

Nümbrecht

# Einfamilienhaus in beliebter Lage von Nümbrecht

Objektnummer: 26131015



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

**KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.695 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26131015 - 51588 Nümbrecht**

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

**Objektnummer: 26131015 - 51588 Nümbrecht**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26131015</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>398.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 158 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1956</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 4 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26131015 - 51588 Nümbrecht**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 26131015 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131015 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131015 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131015 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131015 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131015 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131015 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131015 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131015 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131015 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131015 - 51588 Nümbrecht

## 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: 26131015 - 51588 Nümbrecht**

## **Ein erster Eindruck**

**Familienraum in traumhafter Naturlage – Wohnen, wo andere Urlaub machen**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses liebevoll modernisierte Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, eine einzigartige Naturlage und ein Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können.**

**Eingebettet zwischen Wäldern, Wiesen und Feldern liegt diese besondere Immobilie am Rand von Nümbrecht in einer der schönsten Wohnlagen der Region. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und Naturverbundenheit – und gleichzeitig die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.**

**Schon beim Betreten des Hauses spürt man die warme und einladende Atmosphäre. Das im Jahr 2009 aufwendig umgestaltete Erdgeschoss bildet das Herzstück des Familienlebens. Das gemütliche Kaminzimmer lädt an kühlen Tagen zu gemeinsamen Stunden mit der Familie ein und geht harmonisch in den lichtdurchfluteten Wintergarten über. Hier können Sie zu jeder Jahreszeit den Blick in die Natur genießen – beim Frühstück mit der Familie, beim Spielen mit den Kindern oder bei entspannten Abenden mit Freunden.**

**Die moderne Küche und das angrenzende Esszimmer schaffen einen wunderbaren Mittelpunkt für das tägliche Familienleben. Hochwertige Bodenbeläge und die durchdachte Raumgestaltung sorgen für ein wohnliches und zugleich modernes Ambiente.**

**Im Dachgeschoss erwartet Sie ausreichend Platz für die ganze Familie. Neben dem großzügigen Elternschlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinderzimmer, Spielzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Das modernisierte Badezimmer rundet diese Wohnebene perfekt ab.**

**Auch das Kellergeschoss überzeugt mit viel Nutzfläche. Neben einem Hauswirtschaftsraum stehen weitere Kellerräume sowie der Heizungsraum zur Verfügung und bieten reichlich Stauraum für die Bedürfnisse einer aktiven Familie.**

**Ein besonderes Highlight ist das weitläufige Grundstück mit seiner liebevoll angelegten Gartenanlage. Hier finden Kinder viel Platz zum Spielen, Toben und Entdecken. Ob Fußballspielen auf der Wiese, Abenteuer im Grünen oder gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie – dieser Garten bietet Raum für unvergessliche Momente.**

**Zusätzlich stehen zwei große Garagen, ein Carport sowie mehrere Außenstellplätze zur**

**Verfügung.** Die repräsentative Einfahrt bietet Platz für bis zu sechs Fahrzeuge und unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie. Ein weiteres Nebengebäude beziehungsweise ein Stall bietet praktische Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte, Fahrräder oder Hobbybedarf.

**Die Lage ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber.** Direkt am Ortsrand gelegen, beginnen Spaziergänge, Fahrradtouren oder kleine Abenteuer für die Kinder praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig erreichen Sie die Stadt Wiehl mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Freizeiteinrichtungen in nur wenigen Minuten.

**Dieses Haus ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Glücklichein.** Ein Zuhause, das Familien Geborgenheit, Freiraum und Lebensqualität in einer außergewöhnlichen Umgebung bietet.

**Lassen Sie sich von diesem besonderen Familiendomizil begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

**Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor!**

**Objektnummer: 26131015 - 51588 Nümbrecht**

## **Ausstattung und Details**

**EFH mit Wintergarten**

**Kamin**

**2001 Ausbau der Gaube und des Wintergartens**

**1977 Doppelgarage mit Sektionaltor aus 2011**

**Stall mit ca. 14 m<sup>2</sup>**

**2 Carports**

**Solarthermie**

**Gartenhütte**

**alle Bäder modernisiert**

**Internet: schnelle Luzie (Glasfaser) liegt in der Straße**

**fast überall elektrische Rolläden**

**Objektnummer: 26131015 - 51588 Nümbrecht**

## **Alles zum Standort**

Nümbrecht im Oberbergischen Kreis besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und eine familienorientierte Eigentümerstruktur, die ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld schafft. Die Gemeinde profitiert von einer stabilen Infrastruktur, insbesondere im Gesundheits- und Bildungsbereich, und bietet zugleich eine attraktive Nähe zu den Wirtschaftsmetropolen Köln und Gummersbach. Für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit legen, präsentiert sich Nümbrecht als idealer Rückzugsort mit moderatem Wachstumspotenzial und einer verlässlichen Lebensqualität.

Die Umgebung lädt mit zahlreichen Spielplätzen und weitläufigen Parks zu gemeinsamen Stunden im Freien ein. So ist beispielsweise ein liebevoll gestalteter Spielplatz in nur etwa ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Sportliche Aktivitäten, wie Golf, Tennis und Mini Golf werden durch nahegelegene Sportanlagen ergänzt. Für die tägliche Mobilität stehen Ihnen die Busstationen in nur vier beziehungsweise zehn Minuten Fußweg zur Verfügung, die eine unkomplizierte Anbindung an das Umland gewährleisten.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur ein besonders wertvoller Vorteil: Kindergärten wie der AWO Kindergarten Auf dem Höchsten sind in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Gemeinschaftsgrundschule Auf dem Höchsten. Weiterführende Schulen, darunter das Homburgische Gymnasium Nümbrecht, liegen in einem Radius von ca. 10 Fahrminuten gut erreichbar. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen und Apotheken, etwa die Homburgische Apotheke in rund 10 Fahrminuten, sorgt für ein sicheres Gefühl im Alltag und eine umfassende gesundheitliche Versorgung.

Die Kombination aus naturnaher Ruhe, einer starken Gemeinschaft und einer exzellenten Infrastruktur macht Nümbrecht zu einem besonders familienfreundlichen Wohnort. Hier finden Sie den idealen Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behütete und glückliche Zukunft zu gestalten.

**Objektnummer: 26131015 - 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: 26131015 - 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)**