

Much / Neßhoven

# Absolutes Niedrigenergiehaus in traumhafter Lage

Objektnummer: 26131017



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

**KAUFPREIS: 410.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 167 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 769 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26131017 - 53804 Much / Neßhoven**

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

Objektnummer: 26131017 - 53804 Much / Neßhoven

## Auf einen Blick

Objektnummer	26131017	Kaufpreis	410.000 EUR
Wohnfläche	ca. 167 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin
Baujahr	2024		
Stellplatz	2 x Carport, 3 x Freiplatz		

Objektnummer: 26131017 - 53804 Much / Neßhoven

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	19.03.2036	Endenergiebedarf	22.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26131017 - 53804 Much / Neßhoven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131017 - 53804 Much / Neßhoven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131017 - 53804 Much / Neßhoven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131017 - 53804 Much / Neßhoven

## Die Immobilie



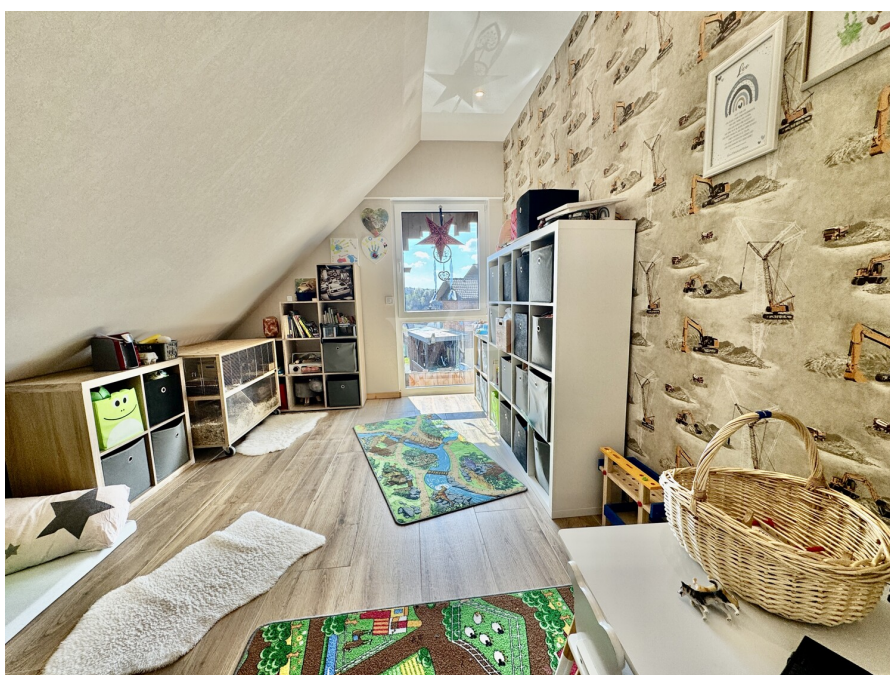
Objektnummer: 26131017 - 53804 Much / Neßhoven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131017 - 53804 Much / Neßhoven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131017 - 53804 Much / Neßhoven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131017 - 53804 Much / Neßhoven

## 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: 26131017 - 53804 Much / Neßhoven**

## Ein erster Eindruck

Willkommen an einem Ort, an dem modernes Wohnen, nachhaltige Technik und pure Lebensqualität auf einzigartige Weise miteinander verschmelzen.

Am idyllischen Ortsrand von Much, umgeben von Wiesen, Feldern und einem traumhaften Weitblick bis in die Berge, befindet sich dieses Einfamilienhaus mit ganz besonderem Charme. Die Immobilie vereint den modernen Landhausstil mit innovativer Energietechnik und schafft damit ein Zuhause, das nicht nur optisch begeistert, sondern auch zukunftsorientiert überzeugt.

Ursprünglich wurde die einstige große Garage im Jahr 2024 mit viel Liebe zum Detail und einem außergewöhnlichen Gespür für Design vollständig neu erschaffen. Entstanden ist ein Wohnhaus mit Charakter, Wärme und einer Atmosphäre, die man bereits beim Betreten spürt.

Schon der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss vermittelt Geborgenheit und Stil zugleich. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und eröffnen traumhafte Ausblicke in die umliegende Natur. Der gemütliche Specksteinofen bildet das Herzstück des Wohnzimmers und sorgt besonders an kühleren Tagen für eine behagliche Stimmung. Hochwertige Betonfliesen in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung verleihen dem gesamten Bereich eine moderne und zugleich elegante Wohnatmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich die großzügige Wohnküche – ein Ort für gemeinsame Abende, Genuss und geselliges Beisammensein. Offen, hell und harmonisch gestaltet, fügt sie sich perfekt in das stilvolle Gesamtkonzept des Hauses ein.

Auch funktional überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie: Im Erdgeschoss befinden sich zusätzlich ein modernes Gäste-WC mit Dusche, eine praktische Waschküche sowie der separate Heizungsraum.

Im Obergeschoss setzt sich das wohnliche und lichtdurchflutete Ambiente fort. Hier erwarten Sie zwei freundliche Kinderzimmer, ein großzügiges Elternschlafzimmer sowie ein geschmackvoll gestaltetes Badezimmer – perfekt für Familien oder alle, die Wert auf Raum und Komfort legen.

Ein absolutes Highlight ist die beeindruckende energetische Ausstattung des Hauses. Die Immobilie verfügt über die hervorragende Energieeffizienzklasse A+ und ist nahezu autark. Eine moderne Luft-Wärmepumpe, eine groß dimensionierte Photovoltaikanlage mit leistungsstarkem Speicher sowie ein zusätzliches Ersatzstromkonzept zur eigenen Stromversorgung bieten maximale Unabhängigkeit und nachhaltiges Wohnen auf höchstem Niveau.

Das Grundstück rund um das Haus lädt zum Durchatmen und Genießen ein. Das großzügige Carport bietet Platz für mehrere Fahrzeuge und direkt hinter dem Anwesen eröffnet sich ein unverbaubarer Blick über Felder und Natur. Hier erleben Sie Ruhe, Freiheit und ein Wohngefühl, das jeden Tag ein Stück wie Urlaub erscheinen lässt.

**Diese Immobilie ist weit mehr als nur ein Haus – sie ist ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen. Ein Ort voller Atmosphäre, Stil und Zukunft.**

**Objektnummer: 26131017 - 53804 Much / Neßhoven**

## **Ausstattung und Details**

**absolutes Niedrigenergiehaus**

**Luftwärmepumpe**

**Photovoltaikanlage mit Speicher & automatischer Ersatzstromschaltung**

**Wallbox**

**Kamin**

**großer Garten mit Weitblick**

**Klimaanlage**

**Fußbodenheizung**

**Smarthome-Steuerung**

**elektrische Rolläden**

**Objektnummer: 26131017 - 53804 Much / Neßhoven**

## **Alles zum Standort**

Much vereint auf harmonische Weise ländliche Idylle mit einer durchdachten Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität – ideal für Familien, die Wert auf Sicherheit und ein naturnahes Umfeld legen. Die Gemeinde im Rhein-Sieg-Kreis, eingebettet zwischen Köln und Bonn, besticht durch ihre stabile Eigentümerstruktur und eine familienfreundliche Atmosphäre, die von einer niedrigen Kriminalitätsrate und einem starken Gemeinschaftsgefühl geprägt ist. Die verkehrsgünstige Lage mit schnellen Anbindungen an die Autobahnen A3 und A4 sowie ein gut ausgebautes Busnetz ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität, während der fortschreitende Breitbandausbau moderne Arbeits- und Lernmodelle unterstützt.

Die Umgebung von Much bietet Familien eine besonders einladende Lebenswelt: Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen laden zu aktiver Freizeitgestaltung im Grünen ein, etwa in nur 15 Minuten zu Fuß erreichbaren Sportvereinen oder in nahegelegenen Parks, die Ruhe und Erholung zugleich bieten. Für die jüngsten Familienmitglieder stehen mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, wie die Janusz-Korczak-Schule und die Katholische Integrative Kindertagesstätte Marienfeld, die in etwa 19 Minuten zu erreichen sind. Auch weiterführende Schulen wie das St.-Theresien-Gymnasium sind bequem in rund 44 Minuten zu Fuß erreichbar, was den Bildungsweg der Kinder nachhaltig sichert.

Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten und Apotheken in der Nähe gewährleistet, sodass Familien sich jederzeit gut betreut wissen. Ärzte wie Dr. Iris Franken und Dr. med. Thomas Betz sind in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Bröltal-Apotheke, die für eine zuverlässige Arzneimittelversorgung sorgt. Ergänzend dazu bieten nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi Süd und Lidl in rund 50 Minuten Fußweg eine komfortable Versorgung mit allem Notwendigen des täglichen Bedarfs.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, beispielsweise Neßhoven in nur 2 Minuten Fußweg, hervorragend gewährleistet und erleichtert den Familienalltag zusätzlich. So verbinden sich in Much naturnahe Lebensqualität und eine familienorientierte Infrastruktur zu einem Wohnort, der Geborgenheit, Sicherheit und vielfältige Entwicklungschancen für Groß und Klein bietet. Für Familien, die ein sicheres, harmonisches und zukunftsorientiertes Zuhause suchen, ist Much somit ein Ort, an dem sich Lebensfreude und Geborgenheit auf höchstem Niveau vereinen.

**Objektnummer: 26131017 - 53804 Much / Neßhoven**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26131017 - 53804 Much / Neßhoven**

## **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)**