

Nümbrecht

# Energetisch modernisiertes Architektenhaus mit zwei Wohneinheiten und einer Gesamtfläche von 338 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26131014



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

**KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.572 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26131014 - 51588 Nümbrecht**

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

**Objektnummer: 26131014 - 51588 Nümbrecht**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26131014</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>698.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 214 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Zweifamilienhaus</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>12</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1994</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 124 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 6 x Freiplatz</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Balkon</b>

Objektnummer: 26131014 - 51588 Nümbrecht

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	19.08.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26131014 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131014 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131014 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131014 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131014 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131014 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131014 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131014 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131014 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131014 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131014 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131014 - 51588 Nümbrecht

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

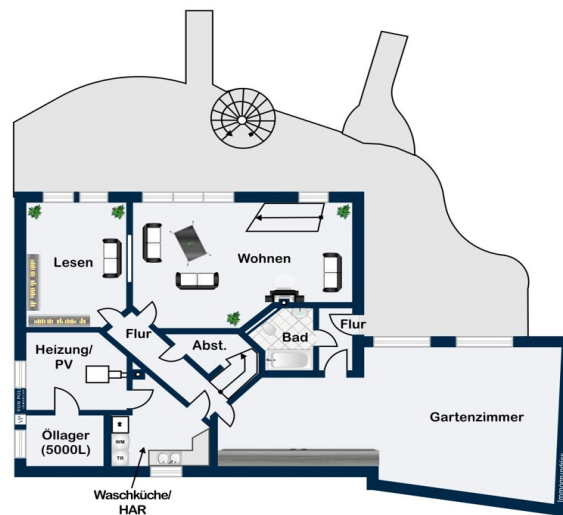


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

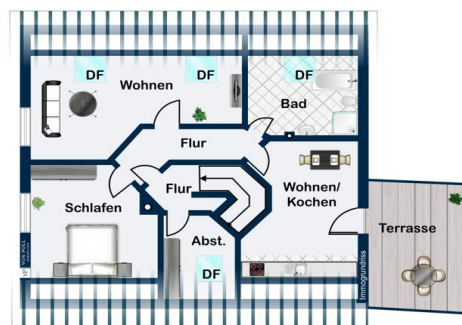
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26131014 - 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: 26131014 - 51588 Nümbrecht**

## Ein erster Eindruck

**Viel Platz für gemeinsames Leben im sonnigen Zweifamilienhaus mit Garten**

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahr 1994 bietet auf einem großzügigen Grundstück von 1.572 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von insgesamt 338 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen. Das Haus, das sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend befindet, überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 12 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer.

Die Immobilie befindet sich in gepflegtem Zustand. Im Jahr 2025 wurde das gesamte Haus komplett gestrichen, bereits 2023 ist eine moderne Photovoltaikanlage installiert worden. Zusätzlich wurde 2022 das Badezimmer im Erdgeschoss erneuert. Die zentrale Ölheizung sorgt ganzjährig für wohlige Wärme. Die Ausstattungsqualität entspricht dem Niveau "Gehoben", sodass die Nutzungsmöglichkeiten der Räume vielfältig bleiben.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige, helle Wohnküche mit Zugang zum Balkon und einem Badezimmer. Diese helle Wohnküche bildet das Zentrum des Familienlebens und ist durch ihre Offenheit mit dem darunterliegenden Wohnzimmer verbunden, welches über eine Treppe erreichbar ist. Die Wohnküche zeichnet sich durch große Fensterfronten und einen freien Blick in den Garten aus. Im Erdgeschoss finden sich zudem ein Gäste-WC, ein Büro, ein Gästezimmer sowie zwei Schlafzimmer mit einer angrenzenden Ankleide.

Der Zugang zum Balkon bietet eine angenehme Erweiterung des Wohnbereichs und führt auf die große, begrünte und gepflegte Außenfläche mit einladenden Sitzgelegenheiten und liebevoll angelegten Wegen, die u.a. zum natürlich angelegten Teich mit Sitzbank führen. Der Garten besticht durch seine Weitläufigkeit, verschiedene bepflanzte Bereiche, diverse Sitzmöglichkeiten auf befestigten Flächen sowie ausreichend Platz für Freizeit und Erholung, insbesondere zum Verweilen am idyllisch vorbeifließenden Heddinghauser Bach. Teilüberdachte Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte und Aufstellungsmöglichkeiten für Hochbeete, sowie verschiedene Attraktionen runden das Gartenambiente ab.

Das Untergeschoss kann beruflich, hier hat die jetzige Eigentümerin Seminarräume etabliert, oder aber auch als Wohneinheit genutzt werden. Es verfügt über zwei lichtdurchfluteten Seminarräume mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. Große Terrassentüren stellen einen fließenden Übergang zwischen Innenraum und Gartenbereich her. Zwei weitere geräumige Zimmer sowie ein Badezimmer ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als zusätzliche Schlafzimmer, Hobbyräume oder Arbeitsbereiche.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen neben einem Abstellraum drei attraktive Zimmer zur Verfügung, von denen eines als Küche umgestaltet werden kann. Das Dachgeschoss öffnet sich zu einer sonnigen Dachterrasse, von der aus Sie den Blick in den weitläufigen Garten genießen können. Der Abstellraum sowie die Dachschrägen sorgen dabei für viel Stauraum

**und wohnliche Atmosphäre. Auch diese Etage könnte als separate Wohnung genutzt werden, so das man dann hier von einem Dreifamilienhaus sprechen könnte.**

**Für Fahrzeuge steht ausreichend Platz entweder vor dem Haus oder im Carport mit integrierter Wallbox zur Verfügung. Dieses zweckmäßig konzipierte Zwei bis Dreifamilienhaus bietet ideale Bedingungen sowohl für Mehrgenerationen-Wohnen als auch für individuelle Wohnkonzepte, die Großzügigkeit und Flexibilität schätzen.**

**Die gelungene Kombination aus zukunftsorientierter Ausstattung, modernisierten Bereichen und der attraktiven Lage im Grünen machen dieses Objekt besonders interessant für Familien oder Paare, ebenso Freiberufler, die ein großzügiges und nachhaltiges Zuhause suchen. Vereinbaren Sie heute einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von dieser Immobilie zu verschaffen.**

**Objektnummer: 26131014 - 51588 Nümbrecht**

## **Ausstattung und Details**

**Neue Farbe: Wir haben extra mal eine andere Farbe ausgewählt, die ohne Probleme geändert werden kann.**

**Flexible Nutzungsmöglichkeit als Ein- Zwei oder sogar Drei Familienhaus mit Büro Nutzung  
isolierverglaste zweifach, als auch dreifachverglaste Holzfenster**

**2 Terrassen**

**Balkon**

**Dachterrasse**

**Kachelofen**

**3 Badezimmer**

**Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2022 mit 10 kW Batteriespeicher und Wallbox.**

**Objektnummer: 26131014 - 51588 Nümbrecht**

## **Alles zum Standort**

Nümbrecht besticht durch seine herausragende Lebensqualität, die sich in einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer hohen Kaufkraft widerspiegelt. Die Gemeinde überzeugt mit einer sicheren und familienfreundlichen Infrastruktur, die durch exzellente medizinische Versorgung und vielfältige Bildungsangebote ergänzt wird. Die ruhige, naturnahe Umgebung und die geplanten nachhaltigen Wohnbauprojekte schaffen ein zukunftsorientiertes Umfeld, das besonders für Familien eine attraktive Perspektive bietet. Die Nähe zu wirtschaftlichen Zentren und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr runden das Bild einer lebenswerten und zugleich wachstumsstarken Gemeinde ab.

Die familienfreundliche Atmosphäre von Nümbrecht wird durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine lebendige Gemeinschaft geprägt. In unmittelbarer Nähe finden Familien vielfältige Sport- und Spielplätze, die zu aktiver Erholung und gemeinschaftlichem Miteinander einladen. Der Sportplatz Nümbrecht ist in nur etwa 17 Minuten zu Fuß, oder 2 Minuten via Auto erreichbar und bietet Raum für Bewegung und Begegnung. Ebenso laden die gepflegten Parks wie der Kurpark, nur rund 25 Minuten zu Fuß, bzw. 3 Minuten via Auto entfernt, zu entspannten Stunden im Grünen ein. Diese naturnahe Umgebung schafft einen sicheren Rückzugsort für Kinder und Eltern gleichermaßen.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungslandschaft ein großer Gewinn: Das Homburgische Gymnasium sowie die Sekundarschule Nümbrecht/Ruppichter Roth sind in etwa 18 bis 19 Minuten zu Fuß oder 2 Minuten via Auto erreichbar und gewährleisten eine exzellente schulische Förderung. Zahlreiche Kindergärten, darunter der Evangelische Kindergarten Arche, sind ebenfalls bequem in 20 bis 25 Minuten zu Fuß, oder 3 Minuten via Auto erreichbar und bieten liebevolle Betreuung. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, wie die Die Bären Apotheke in 23 Minuten Fußweg, optimal gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, darunter REWE und Aldi Süd, sind in rund 23 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen den Alltag komfortabel zu gestalten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Busstation Göpringhausen, die in etwa 12 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sehr gut – so sind auch weitere Ziele unkompliziert erreichbar.

Zusätzlich kann ein Bürgerbus benutzt werden, bzw. über den ÖPNV der Monti gerufen werden.

Diese harmonische Verbindung aus Sicherheit, Bildung, Erholung und Infrastruktur macht Nümbrecht zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft und eine nachhaltige Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen,

um gemeinsam mit Ihren Liebsten ein erfülltes und sorgenfreies Leben zu gestalten.

**Objektnummer: 26131014 - 51588 Nümbrecht**

## **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: 26131014 - 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)**