

**Marienheide**

# Wohnen in traumhafter Randlage – mit unverbaubarem Naturblick in Marienheide-Müllenbach

**Objektnummer: 26131016**



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

**KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.634 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26131016 - 51709 Marienheide**

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

Objektnummer: 26131016 - 51709 Marienheide

## Auf einen Blick

Objektnummer	26131016
Wohnfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	398.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26131016 - 51709 Marienheide**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieinformation</b>	<b>Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.</b>

Objektnummer: 26131016 - 51709 Marienheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131016 - 51709 Marienheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131016 - 51709 Marienheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131016 - 51709 Marienheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131016 - 51709 Marienheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131016 - 51709 Marienheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131016 - 51709 Marienheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131016 - 51709 Marienheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131016 - 51709 Marienheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131016 - 51709 Marienheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131016 - 51709 Marienheide

## 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: 26131016 - 51709 Marienheide**

## **Ein erster Eindruck**

### **Naturnahes Wohnen mit besonderem Charme:**

**In außergewöhnlich schöner Ortsrandlage von Marienheide Ortsteil Müllenbach präsentiert sich dieses gepflegte Fertighaus der Firma Kampa auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1634 m<sup>2</sup>. Die Immobilie überzeugt durch ihre einzigartige Westausrichtung sowie einen unverbaubaren Blick über Wiesen, Felder und die umliegenden Wälder.**

**Lichtdurchflutetes ebenerdiges Wohnen mit Blick ins Grüne für unbeschwertem Wohnkomfort, auch im Alter.**

**Das im Jahr 1980 errichtete Haus verfügt über ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und eröffnen herrliche Ausblicke in den Garten sowie die umgebende Natur.**

**Die im Keller integrierte Doppelgarage ermöglicht den direkten Zugang und der Grauwackekamin im EG sorgt für gemütliche Kaminabende im offenen Wohnkonzept.**

### **Modernisierungen und Ausstattung:**

**Das Badezimmer wurde 2021 umfassend alters- und behindertengerecht modernisiert. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1994. Gemäß der vorliegenden Baubeschreibung konnten bislang keine Hinweise auf asbesthaltige Bauteile festgestellt werden. Ein Raumluftgutachten wird derzeit erstellt.**

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

**Objektnummer: 26131016 - 51709 Marienheide**

## **Ausstattung und Details**

- **Fertighaus der Firma Kampa**
- **Baujahr 1980**
- **Ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Ca. 1.634 m<sup>2</sup> Grundstück**
- **Einzigartige Westlage am Ortsrand von Marienheide-Müllenbach**
- **Unverbaubarer Blick auf Wiesen und Wälder**
- **Große Fensterflächen**
- **Modernisiertes Badezimmer (2021)**
- **Heizungsanlage Baujahr 1994**
- **Zwei Garagen integriert**
- **Naturnahe Wohnlage**
- **Kamin und Fensterbänke im Wohn- Eßbereich aus regionaler Grauwacke**
- **Raumluftgutachten in Erstellung**

**Objektnummer: 26131016 - 51709 Marienheide**

## **Alles zum Standort**

Der Ortsteil Marienheide-Müllenbach besticht als idyllische Gemeinde im Oberbergischen Kreis durch seine ruhige, naturnahe Lage und familienfreundliche Atmosphäre. Die stabile Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil an Eigenheimbesitzern schafft ein sicheres und nachhaltiges Wohnumfeld, das besonders Familien anspricht. Die überschaubare Größe der Gemeinde ermöglicht eine enge Gemeinschaft und eine hohe Lebensqualität, während die gute Anbindung an regionale Straßen und den Nahverkehr eine unkomplizierte Erreichbarkeit von Köln und dem Sauerland gewährleistet. So verbindet Müllenbach ländliche Ruhe mit praktischer Pendlerfreundlichkeit – ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Sicherheit und Geborgenheit legen.

Die Wohngebiete in Marienheide zeichnen sich durch eine harmonische Mischung aus naturnahen Rückzugsorten und familiengerechten Infrastrukturen aus. Hier finden Kinder sichere Spielplätze und großzügige Grünflächen, die zum gemeinsamen Entdecken und Erholen einladen. Die überschaubare Gemeinde schafft Raum für eine lebendige Nachbarschaft, in der sich Familien willkommen und gut aufgehoben fühlen. Die ruhige Umgebung fördert ein entspanntes Aufwachsen der Kinder und bietet Eltern die Möglichkeit, Beruf und Familie in Balance zu bringen.

Für Familien besonders attraktiv ist die hervorragende Nähe zu Bildungseinrichtungen: Die Gemeinschaftsgrundschule Müllenbach ist in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar und wird durch einen Kindergarten in der Umgebung ergänzt, der eine liebevolle Betreuung und frühkindliche Förderung gewährleistet. Gesundheitsversorgung ist mit nahegelegenen Arztpraxen und Apotheken in Marienheide ebenfalls bestens gewährleistet, so dass im Alltag stets schnelle Hilfe zur Hand ist. Die Wälder und die Bruchertalsperre laden zu aktiver Erholung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in unmittelbarer Nähe gegeben, etwa die Haltestellen Müllenbach und Haus der Geschichten, die in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar sind, und bietet so eine komfortable Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, exzellenter Infrastruktur für Bildung und Gesundheit sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Marienheide-Müllenbach zu einem besonders lebenswerten Wohnort für Familien. Hier finden Eltern und Kinder den idealen Rahmen für ein erfülltes, harmonisches Leben in einer starken Gemeinschaft.

**Objektnummer: 26131016 - 51709 Marienheide**

## **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: 26131016 - 51709 Marienheide**

## **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)**