

Engelskirchen

## Above the rooftops of Engelskirchen, a residential and commercial building

*Property ID: 25131040*



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

**PURCHASE PRICE: 410.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 108 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25131040 - 51766 Engelskirchen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25131040 - 51766 Engelskirchen**

## At a glance

Property ID	25131040	Purchase Price	410.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2020
Bedrooms	1	Condition of property	Renovated
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1955	Usable Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	92.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.12.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## The property



Property ID: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## The property



Property ID: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## The property



Property ID: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## The property



Property ID: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## The property



Property ID: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## The property



Property ID: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## The property



Property ID: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## The property



Property ID: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## The property



Property ID: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

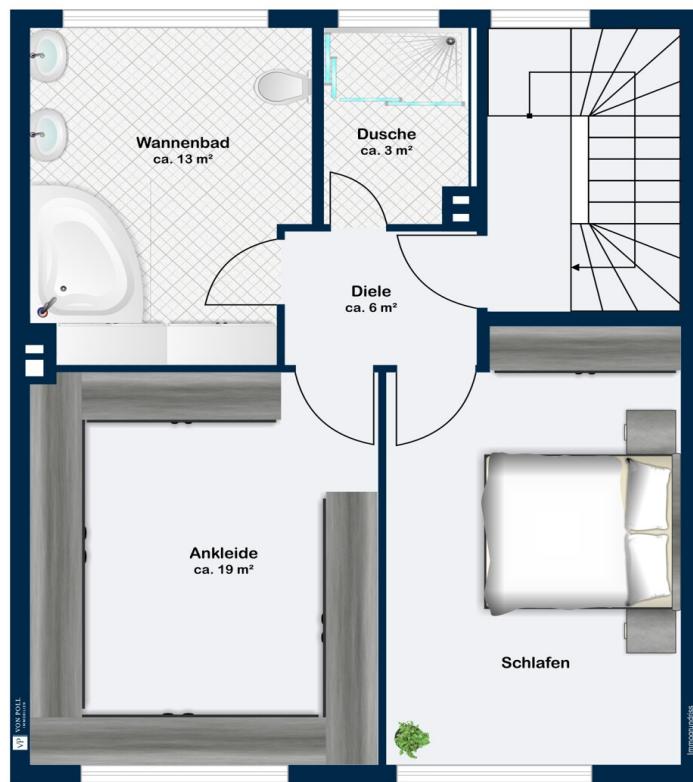
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

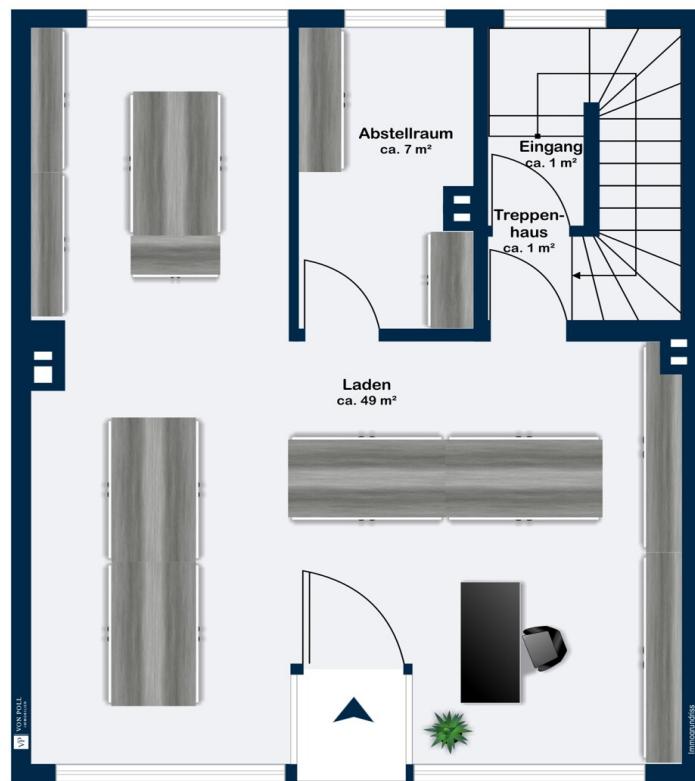
T.: 02261 - 30 55 79 0

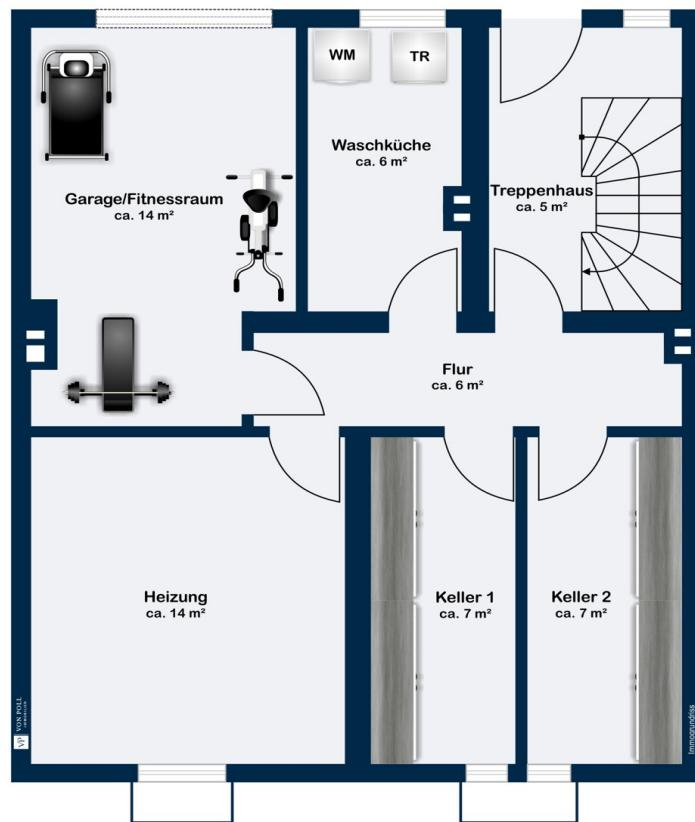
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

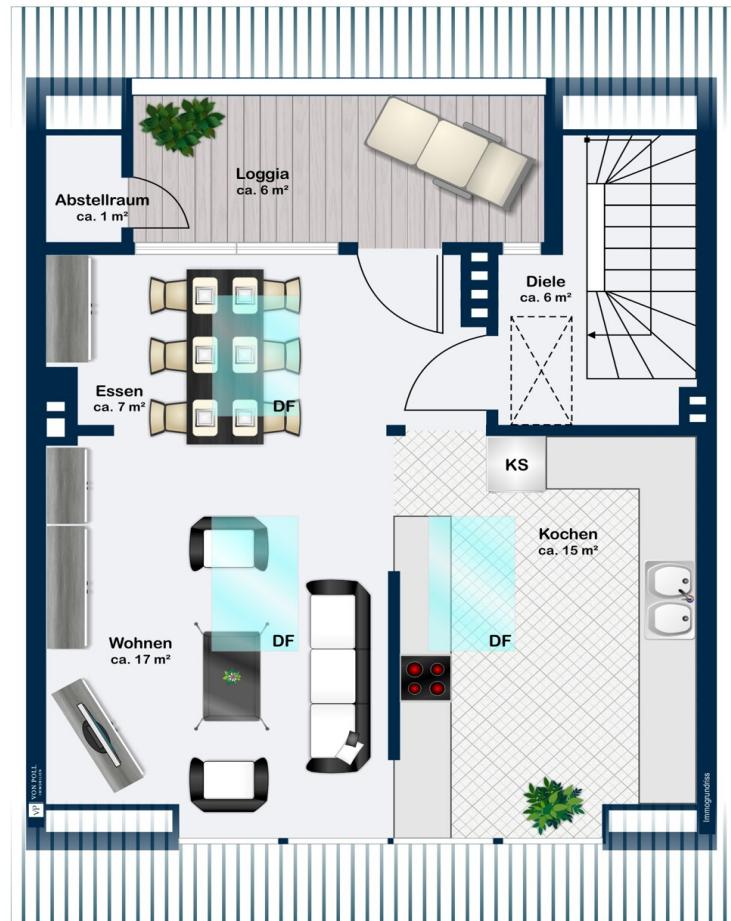
Property ID: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## A first impression

Modernized Residential and Commercial Building: Space for Ideas and Life. This attractive residential and commercial building, originally constructed in 1955, has undergone extensive renovations in 2020 and is now in excellent condition, combining modern living with versatile usage options. With approximately 110 m<sup>2</sup> of living space and a plot size of approximately 108 m<sup>2</sup>, this property offers ample room for individual lifestyles and business opportunities. The building is situated in an established neighborhood that provides a convenient combination of local amenities, infrastructure, and accessibility. Easy access to public transportation, shopping facilities, schools, and recreational areas underscores the location's suitability for everyday life. An energy performance certificate was not yet available at the time of publication. The layout comprises a total of seven rooms, offering flexible usage concepts. The floors are accessed via the central entrance area. The ground floor is ideally suited for commercial purposes, an office, or a studio. Large windows ensure plenty of natural light and a pleasant atmosphere. A modern bathroom is also included. The living areas on the upper and attic floors offer both privacy and opportunities for personal growth. The open-plan kitchen on the top floor is perfect for preparing meals together, while the adjoining loft-style living and dining room impresses with its spaciousness. Direct access to the roof terrace with views over Engelskirchen completes the offering. The roomy bedroom, along with the dressing room and two bathrooms, is located on the first floor, providing comfort and a sense of spaciousness. Elements renewed in 2020, such as the windows, roof, and all plumbing, ensure a modern energy standard. The central heating system provides efficient and comfortable temperature control throughout the house, ensuring a pleasant living environment in all rooms year-round. A particular advantage is the high-quality finishes: the carefully selected materials and finishes create an appealing ambiance. Optionally, individual furniture concepts and other design ideas can be easily integrated to express personal preferences. The property is manageable and easy to maintain, allowing for the uncomplicated use of outdoor spaces for seating or storage. The building's structural advantages, the recent modernization, and the versatile usage options make this property an attractive choice for couples, small families, self-employed individuals, or freelancers who wish to combine living and working. We invite you to see for yourself and arrange a viewing appointment. This mixed-use building impresses with its well-maintained condition, contemporary amenities, and diverse potential uses. We look forward to your inquiry!

**Property ID: 25131040 - 51766 Engelskirchen**

## Details of amenities

Modernes Vinylparkett

neues Dach

komplett modernisiert und saniert, bis auf die Heizung

gut vermietetes Ladenlokal in Bester Lage

Penthauswohnung mit Flair

Property ID: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## All about the location

Engelskirchen präsentiert sich als etablierte Wohngemeinde in Nordrhein-Westfalen mit rund 19.700 Einwohnern und einer ausgewogenen Altersstruktur, die insbesondere eine starke Gruppe im mittleren Alter umfasst. Die Lage in einem wirtschaftsstarken Bundesland garantiert eine solide wirtschaftliche Basis sowie vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten. Die vorhandene Infrastruktur entspricht dem Niveau eines typischen deutschen Mittelzentrums und schafft somit eine verlässliche Grundlage für nachhaltige Wohn- und Lebensqualität. Diese Rahmenbedingungen machen Engelskirchen zu einem interessanten Standort mit Potenzial für Immobilieninvestitionen, auch wenn ergänzende Marktrecherchen zur präzisen Bewertung der Investitionsattraktivität empfehlenswert sind.

Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich besonders in der Nähe zahlreicher Versorgungseinrichtungen und Verkehrsanbindungen. Gesundheitsdienstleistungen sind in unmittelbarer Umgebung verfügbar: Apotheken wie die Aggertal-Apotheke und die Peter und Paul Apotheke sind nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie Fachärzte, die in nur drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar sind. Kliniken wie die Aggertalklinik Engelskirchen und das St. Josef Krankenhaus sind ebenfalls gut zugänglich und gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung. Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie HIT und Lidl, befinden sich in einem Radius von wenigen Gehminuten und bieten eine ausgezeichnete Versorgung des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den nahegelegenen Engelskirchen Bahnhof sowie mehrere Bushaltestellen in wenigen Minuten zu Fuß gewährleistet, was eine flexible Mobilität sicherstellt. Zudem sind mehrere Autobahnanschlüsse in kurzer Fahrdistanz erreichbar, was die regionale und überregionale Erreichbarkeit optimiert.

Das gastronomische Angebot mit stilvollen Cafés, Restaurants und Bars in fußläufiger Entfernung ergänzt das attraktive Umfeld und sorgt für eine lebendige und vielseitige Freizeitgestaltung. Sport- und Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportanlagen und Spielplätze, sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Für den Investor bietet Engelskirchen somit eine stabile und gut ausgebauten Infrastruktur, die eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum begünstigt. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, umfassender Versorgung und guter Verkehrsanbindung schafft ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien. Die Lage überzeugt durch ihre Balance aus urbaner Anbindung und ländlicher Ruhe, was sie

besonders attraktiv für eine breite Zielgruppe macht.

Insgesamt stellt Engelskirchen einen vielversprechenden Standort dar, der mit seiner soliden Infrastruktur und seinem Potenzial für Wertsteigerung eine ausgezeichnete Basis für eine langfristige und sichere Immobilieninvestition bietet.

Vielen Dank für Ihr Feedback!

Ihr Feedback hilft uns, unsere Beschreibungen zu verbessern.

Property ID: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Other information

**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.

**Property ID: 25131040 - 51766 Engelskirchen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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