

**Marienheide**

# Casa unifamiliar de última generación y energéticamente eficiente en el centro de Marienheide

*Número de propiedad: 25131035*



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

**PRECIO DE COMPRA: 698.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 206 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 889 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25131035 - 51709 Marienheide

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25131035 - 51709 Marienheide

## De un vistazo

|                      |                                                                            |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25131035                                                                   |
| Superficie habitable | ca. 206 m²                                                                 |
| Habitaciones         | 8                                                                          |
| Dormitorios          | 5                                                                          |
| Baños                | 3                                                                          |
| Año de construcción  | 2001                                                                       |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches,<br>2 x Plaza de aparcamiento<br>exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 698.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                      |
| Estado de la propiedad         | completamente restructurado                                               |
| Espacio utilizable             | ca. 30 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Balcón                              |

Número de propiedad: 25131035 - 51709 Marienheide

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Gas                            |
| Certificado energético válido hasta | 27.01.2027                     |
| Fuente de energía                   | Gas                            |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 67.15 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2001                   |



Número de propiedad: 25131035 - 51709 Marienheide

## La propiedad





Número de propiedad: 25131035 - 51709 Marienheide

## La propiedad





Número de propiedad: 25131035 - 51709 Marienheide

## La propiedad



Número de propiedad: 25131035 - 51709 Marienheide

## La propiedad





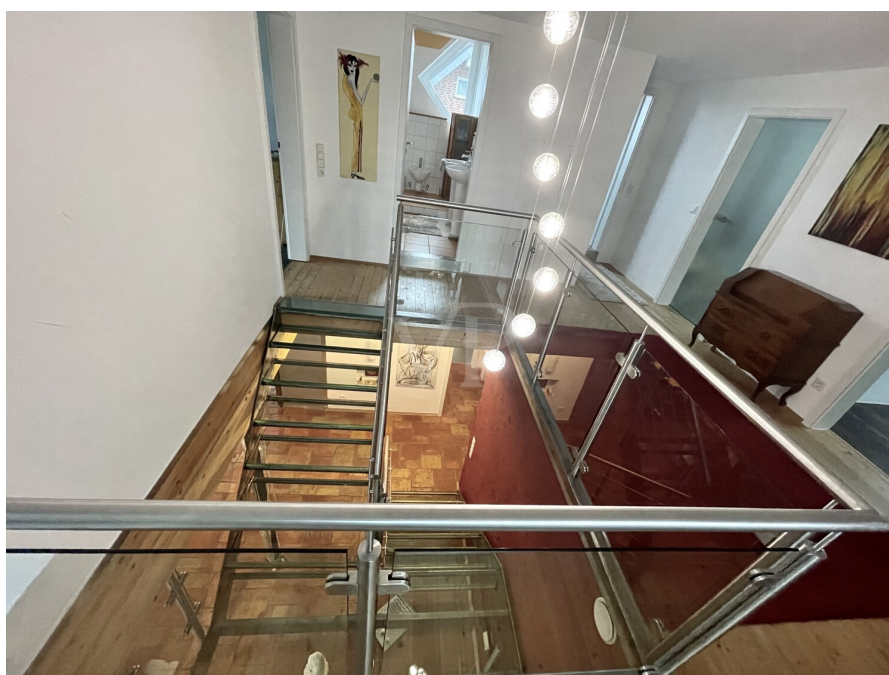
Número de propiedad: 25131035 - 51709 Marienheide

## La propiedad



Número de propiedad: 25131035 - 51709 Marienheide

## La propiedad





Número de propiedad: 25131035 - 51709 Marienheide

## La propiedad



Número de propiedad: 25131035 - 51709 Marienheide

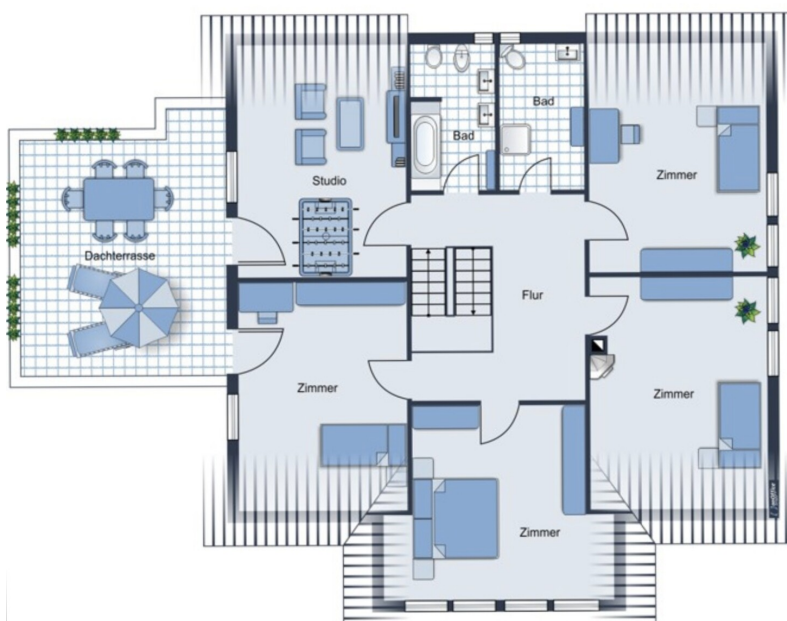
## La propiedad





Número de propiedad: 25131035 - 51709 Marienheide

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

Número de propiedad: 25131035 - 51709 Marienheide

## Una primera impresión

Esta moderna casa de diseño arquitectónico impresiona por su versatilidad y ofrece amplio espacio para cada necesidad, con un total de ocho habitaciones y cinco dormitorios. Modernizada exhaustivamente en 2022, la propiedad se presenta ahora en un estado contemporáneo, donde se han considerado por igual los estándares de vida modernos y la funcionalidad. La vivienda se distribuye en dos plantas y abarca una superficie total que permite una vida cómoda. Grandes ventanales proporcionan abundante luz natural a toda la casa y, junto con un suelo armoniosamente coordinado y paredes de colores neutros, crean un ambiente agradable. La distribución es ideal para familias con varios hijos, parejas con mayor necesidad de espacio o para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. En la planta baja, encontrará un amplio salón-comedor de planta abierta, que se realza con el acceso directo a la terraza. Aquí podrá disfrutar tanto de la vida familiar como de reuniones sociales con invitados. La cocina contigua tiene un diseño funcional y ofrece amplio espacio de almacenamiento, además de la opción de colocar un acogedor comedor. Dos habitaciones adicionales, ideales como oficinas, habitaciones de invitados o salas de ocio, completan la superficie habitable de la primera planta. La planta superior consta de un total de cinco dormitorios, que pueden utilizarse flexiblemente como habitaciones infantiles, dormitorios o habitaciones de invitados. Las habitaciones son amplias y se pueden amueblar individualmente. Un moderno baño con luz natural, ducha y bañera, así como un aseo adicional, ofrecen un alto nivel de confort para el día a día en familia. Gracias a las obras de modernización realizadas en 2022, la propiedad se encuentra en un estado atractivo y bien mantenido. Otras características incluyen suelos de alta calidad, modernas ventanas con doble acristalamiento y un sistema de calefacción de bajo consumo. El cuidado jardín ofrece espacio para relajarse y una variedad de opciones de paisajismo. Hay una cochera y plazas de aparcamiento adicionales disponibles. La casa se encuentra en una zona bien desarrollada con excelente infraestructura, que incluye acceso a transporte público, tiendas, escuelas y guarderías en las inmediaciones. El barrio se caracteriza por agradables edificios residenciales. Esta propiedad ofrece numerosas posibilidades para hacer realidad sus sueños de vivienda individual. Disfrute de un amplio espacio habitable, comodidades modernas y un ambiente agradable. Estaremos encantados de ofrecerle más información o concertar una cita de visita.

Número de propiedad: 25131035 - 51709 Marienheide

## Detalles de los servicios

voll ökologisches Niedrigenergiehaus

Fußbodenheizung

dreifach Verglasung

Solaranlage

Luftfilteranlage, bzw. Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

komplettes Niedrigenergiehaus

Staubsaugeranlage

Alarmanlage

Sauna

1 drehbarer Designerkamin im EG

und ein zweiter im OG beide mit Zuluftzufuhr von außen

Badezimmer Philipp Stark

Glastreppen

handgeformte mexikanische Terrakottafliesen

Masterbad mit ca. 200 Jahre alten Eichenvollholzdielen aus einem französischem Schloss

Kaminzimmer im OG ausgelegt mit Mooreiche

Koiteich mit Filteranlage

Grube für das Auto

elektrisches Garagen- und Carporttor



Número de propiedad: 25131035 - 51709 Marienheide

## Todo sobre la ubicación

Dieses moderne Architektenhaus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse, komplett umgeben von traumhaften Einfamilienhäusern, nicht weit vom Ortszentrum entfernt.

In ca. 5 Minuten bietet Marienheide fussläufig Ärzte und Apotheken, Bäckereien und Lebensmittelläden, sowie Banken und Restaurants und eine gute Infrastruktur an.

Die Autobahnen A4 und A45 sind ebenfalls in ca. 15 bis 20 Minuten erreichbar. Eine gute Anbindung mit der Regionalbahn nach Köln ist ebenfalls erwähnenswert.

Número de propiedad: 25131035 - 51709 Marienheide

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 67.15 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25131035 - 51709 Marienheide

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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