

## Engelskirchen

# Sobre los tejados de Engelskirchen, un edificio residencial y comercial

Número de propiedad: 25131040



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

PRECIO DE COMPRA: 410.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 108 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25131040 - 51766 Engelskirchen

- 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: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## De un vistazo

Número de propiedad	25131040
Superficie habitable	ca. 110 m²
Habitaciones	7
Dormitorios	1
Baños	2
Año de construcción	1955

Precio de compra	410.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 120 m²
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite



Número de propiedad: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La propiedad





Número de propiedad: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La propiedad





Número de propiedad: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La propiedad





Número de propiedad: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La propiedad





Número de propiedad: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número de propiedad: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Una primera impresión

Edificio residencial y comercial modernizado: Espacio para ideas y vida. Este atractivo edificio residencial y comercial, construido originalmente en 1955, fue objeto de una amplia renovación en 2020 y se encuentra en excelentes condiciones, combinando una vida moderna con opciones de uso versátiles. Con aproximadamente 110 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 108 m<sup>2</sup>, esta propiedad ofrece amplio espacio para estilos de vida individuales y oportunidades de negocio. El edificio se encuentra en un barrio consolidado que ofrece una conveniente combinación de servicios locales, infraestructura y accesibilidad. El fácil acceso al transporte público, centros comerciales, escuelas y zonas recreativas subraya la idoneidad de la ubicación para el día a día. El certificado de eficiencia energética aún no estaba disponible en el momento de la publicación. La distribución consta de un total de siete habitaciones, ofreciendo conceptos de uso flexibles. Se accede a las plantas a través de la entrada central. La planta baja es ideal para uso comercial, oficina o estudio. Los amplios ventanales garantizan abundante luz natural y un ambiente agradable. También incluye un moderno baño. Las zonas de estar en las plantas superior y ático ofrecen privacidad y oportunidades para el crecimiento personal. La cocina abierta en la planta superior es perfecta para preparar comidas en grupo, mientras que el salón-comedor contiguo, de estilo loft, impresiona por su amplitud. El acceso directo a la azotea con vistas a Engelskirchen completa la oferta. El espacioso dormitorio, junto con el vestidor y dos baños, se encuentra en la primera planta, ofreciendo comodidad y una gran sensación de amplitud. Elementos renovados en 2020, como las ventanas, el techo y toda la fontanería, garantizan un estándar energético moderno. El sistema de calefacción central proporciona un control de temperatura eficiente y confortable en toda la casa, garantizando un ambiente agradable en todas las estancias durante todo el año. Una ventaja especial son los acabados de alta calidad: la cuidada selección de materiales y acabados crea un ambiente atractivo. Opcionalmente, se pueden integrar fácilmente conceptos de mobiliario individualizados y otras ideas de diseño para expresar las preferencias personales. La propiedad es manejable y de fácil mantenimiento, lo que permite un uso sencillo de los espacios exteriores para sentarse o guardar cosas. Las ventajas estructurales del edificio, su reciente modernización y sus versátiles opciones de uso hacen de esta propiedad una opción atractiva para parejas, familias pequeñas, autónomos o freelancers que deseen combinar vida y trabajo. Le invitamos a visitarlo y concertar una cita. Este edificio de uso mixto impresiona por su excelente estado de conservación, sus modernas comodidades y sus diversos usos potenciales. ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Detalles de los servicios

Modernes Venylparkett  
neues Dach  
komplett modernisiert und saniert, bis auf die Heizung  
gut vermietetes Ladenlokal in Bester Lage  
Penthauswohnung mit Flair



Número de propiedad: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Todo sobre la ubicación

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 ausgebaute 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.

Número de propiedad: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Otros datos

**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: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)