

**Marienheide**

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

**Número de propiedad: 26131016**



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

**PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 122 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.634 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26131016 - 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: 26131016 - 51709 Marienheide

## De un vistazo

Número de propiedad	26131016
Superficie habitable	ca. 122 m <sup>2</sup>
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	398.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Componentes prefabricados
Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26131016 - 51709 Marienheide

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 26131016 - 51709 Marienheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26131016 - 51709 Marienheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26131016 - 51709 Marienheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26131016 - 51709 Marienheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26131016 - 51709 Marienheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26131016 - 51709 Marienheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26131016 - 51709 Marienheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26131016 - 51709 Marienheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26131016 - 51709 Marienheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26131016 - 51709 Marienheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26131016 - 51709 Marienheide

## La propiedad

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)

**Número de propiedad: 26131016 - 51709 Marienheide**

## **Una primera impresión**

**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 Raumlufgutachten wird derzeit erstellt.**

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

**Número de propiedad: 26131016 - 51709 Marienheide**

## **Detalles de los servicios**

- **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**

**Número de propiedad: 26131016 - 51709 Marienheide**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26131016 - 51709 Marienheide**

## 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 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.

**Número de propiedad: 26131016 - 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)**