

Engelskirchen

Einzigartiges Architektenhaus mit Baugrundstück

CODE DU BIEN: 26131009



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 539.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 193 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.151 m²

CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26131009	Prix d'achat	539.000 EUR
Surface habitable	ca. 193 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 84 m ²
Année de construction	1974	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

Informations énergétiques

Source d'alimentation	Combustible liquide
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

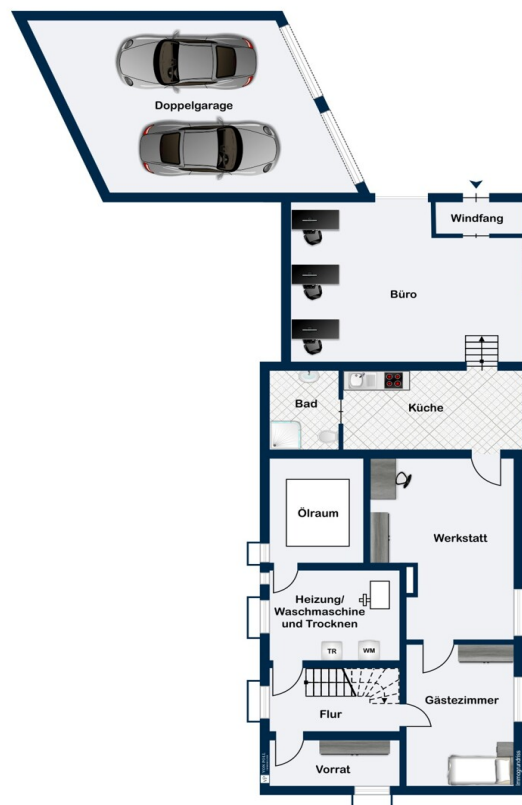
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

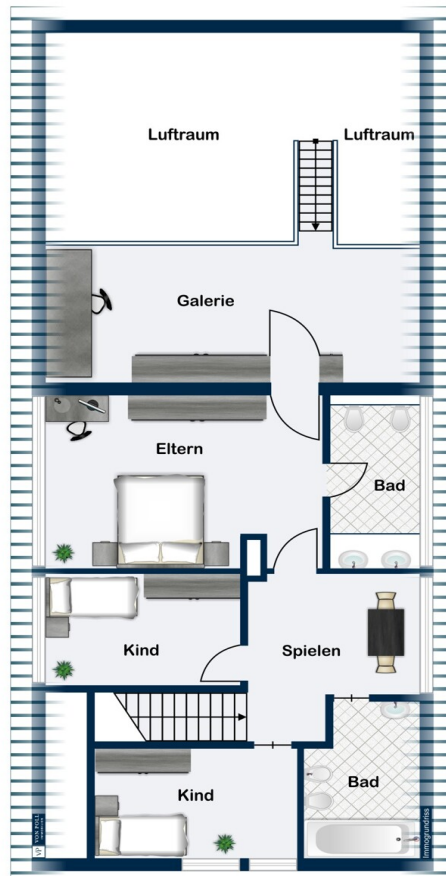
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

Une première impression

Sie finden hier ein einzigartiges Architektenhaus in der unmittelbaren Nähe von Runderoth, mit einem traumhaft großen parkähnlichen Grundstück, was auch als Bauland genutzt werden kann. Das Einfamilienhaus wurde 1964 erbaut und begeistert durch ein hohes Maß an Großzügigkeit und individuelle Architektur. Im Jahr 1978 wurde im Rahmen einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme ein lichtdurchfluteter Anbau hinzugefügt, der ein loftähnliches Wohnen mit Galerie ermöglicht. Die offene, großzügige Bauweise verleiht der Immobilie einen besonderen Charme und schafft ein außergewöhnliches Wohngefühl für die ganze Familie.

Mit einer Gesamtanzahl von fünf Zimmern bietet das Haus zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für verschiedene Wohnkonzepte. Drei Schlafzimmer sorgen sowohl für Privatsphäre als auch Komfort. Zudem stehen Ihnen zwei Badezimmer zur Verfügung, was insbesondere im Familienalltag für zusätzlichen Komfort und Bequemlichkeit sorgt.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine moderne Ausstattung, zu der unter anderem ein hochwertiger Natursteinboden gehört. Die offene Bauweise im Erdgeschoss lässt kaum noch Wünsche offen und sorgt dafür, dass Licht und Raum optimal genutzt werden. Die fließenden Übergänge zwischen den Wohnbereichen schaffen ein großzügiges Ambiente und laden zu geselligem Beisammensein ein.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit Bad en Suite sowie die großzügige Galerie. Von hier aus genießen Sie einen beeindruckenden Blick ins Wohnzimmer und in den Garten mit moderner Teichanlage. Die Galerie unterstreicht das offene Raumkonzept und verleiht dem Haus eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre.

Das parkähnliche Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und Gartenliebhaber. Es besteht die Option, das Grundstück auch als Bauland zu

nutzen, was zusätzliche Perspektiven eröffnet. Die ruhige und dennoch zentrale Lage nahe Ränderoth sorgt für eine hervorragende Verbindung zwischen Wohnen im Grünen und guter Erreichbarkeit aller notwendigen Einrichtungen.

Bei diesem Einfamilienhaus handelt es sich um eine Immobilie, die sowohl durch ihre Architektur als auch durch ihre Ausstattungsmerkmale überzeugt. Die Kombination aus lichtdurchflutetem Anbau, loftähnlicher Galerie und großzügigem Grundstück bietet Ihnen und Ihrer Familie eine einzigartige Wohnqualität.

Dieses außergewöhnliche Angebot eignet sich optimal für Menschen, die Wert auf Individualität, Großzügigkeit und ein gepflegtes Umfeld legen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von der besonderen Atmosphäre dieses Hauses zu überzeugen. Zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung lag noch kein Energieausweis vor.

CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

Détails des commodités

Kamin

große Galerie

parkähnliche Gartenanlage

zusätzliches Bauland

massive Gartenpergola

ein Holzhaus für Gartengeräte

eine Gartenlaube für die Holzlagerung

CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

Tout sur l'emplacement

Engelskirchen besticht durch seine ruhige, ländlich-suburbane Atmosphäre, die eine ideale Balance zwischen naturnaher Lebensqualität und moderner Infrastruktur bietet. Die geringe Bevölkerungsdichte schafft ein behagliches Wohnumfeld, das besonders Familien anspricht, die Wert auf Sicherheit, Raum und eine harmonische Gemeinschaft legen. Die stabile Nachfrage im gehobenen Immobiliensegment unterstreicht die Attraktivität der Region für anspruchsvolle Käufer, die ein zukunftsicheres Zuhause in einer beständigen Umgebung suchen.

Die Umgebung von Engelskirchen präsentiert sich als ein Ort, an dem Familien ein behütetes und zugleich lebendiges Lebensumfeld finden. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitangeboten und naturnahen Erholungsräumen lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und fördert eine gesunde, aktive Lebensweise. Zahlreiche Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, sodass Kinder sicher und unbeschwert spielen können. Für sportlich Aktive bietet das nahegelegene Yoga Bergisches Land sowie weitere Sportmöglichkeiten eine hervorragende Gelegenheit, Körper und Geist in Einklang zu bringen. Auch das Freibad Wallefeld ist in kurzer Zeit erreichbar und verspricht erfrischende Momente an warmen Tagen.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur besonders wertvoll: Kindertagesstätten und Grundschulen sind in nur etwa 9 bis 12 Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen und das Schulzentrum Walbach ebenfalls bequem erreichbar sind. Dies ermöglicht kurze und sichere Wege im Alltag und unterstützt eine ausgewogene Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Apotheken, Zahnärzte und Allgemeinmediziner gewährleistet, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Auch der Bahnhof Runderoth ist nur etwa 8 Minuten zu Fuß entfernt und bietet eine

komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, was Pendlern und Familien gleichermaßen zugutekommt.

Engelskirchen ist somit ein Ort, der Familien nicht nur ein sicheres und naturnahes Zuhause bietet, sondern auch durch seine umfassende Infrastruktur und das vielfältige Freizeitangebot eine lebenswerte und zukunftsorientierte Umgebung schafft. Hier finden Familien den idealen Rahmen, um gemeinsam zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26131009 - 51766 Engelskirchen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach

Tel.: +49 2261 - 30 55 79 0

E-Mail: gummersbach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com