

**Engelskirchen**

# Au-dessus des toits d'Engelskirchen, un bâtiment résidentiel et commercial

**CODE DU BIEN: 25131040**



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

**PRIX D'ACHAT: 410.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 108 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25131040 - 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: 25131040 - 51766 Engelskirchen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25131040	Prix d'achat	410.000 EUR
Surface habitable	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2020
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1955	Surface de plancher	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25131040 - 51766 Engelskirchen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	92.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.12.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25131040 - 51766 Engelskirchen**

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

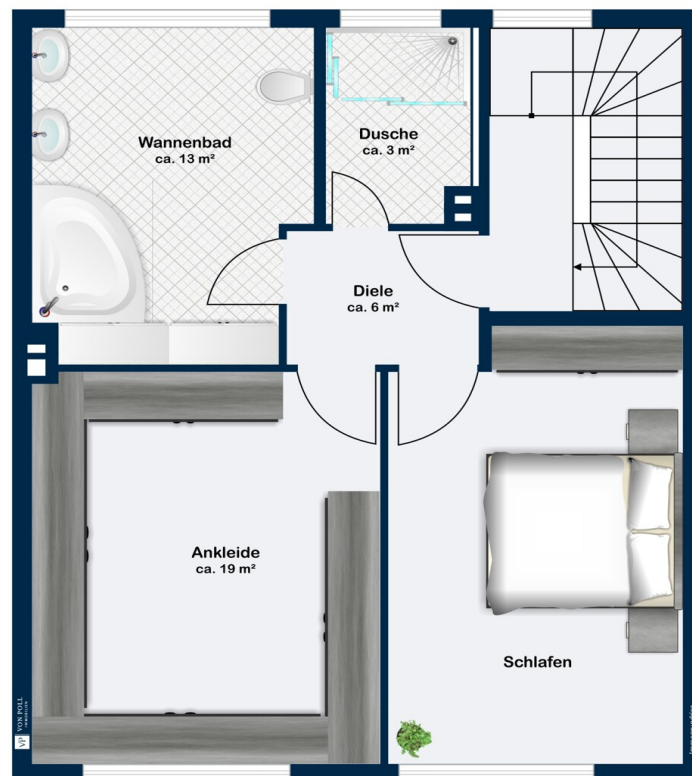
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

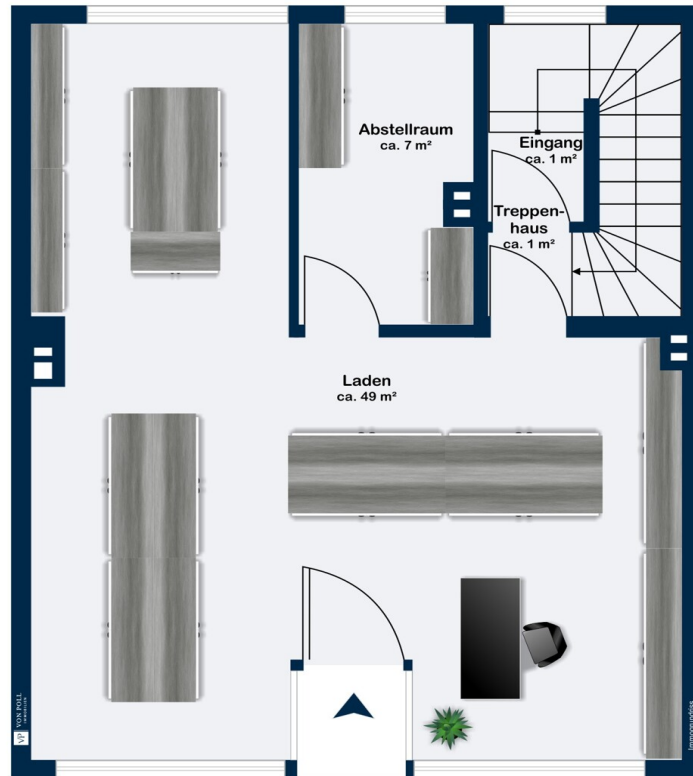
T.: 02261 - 30 55 79 0

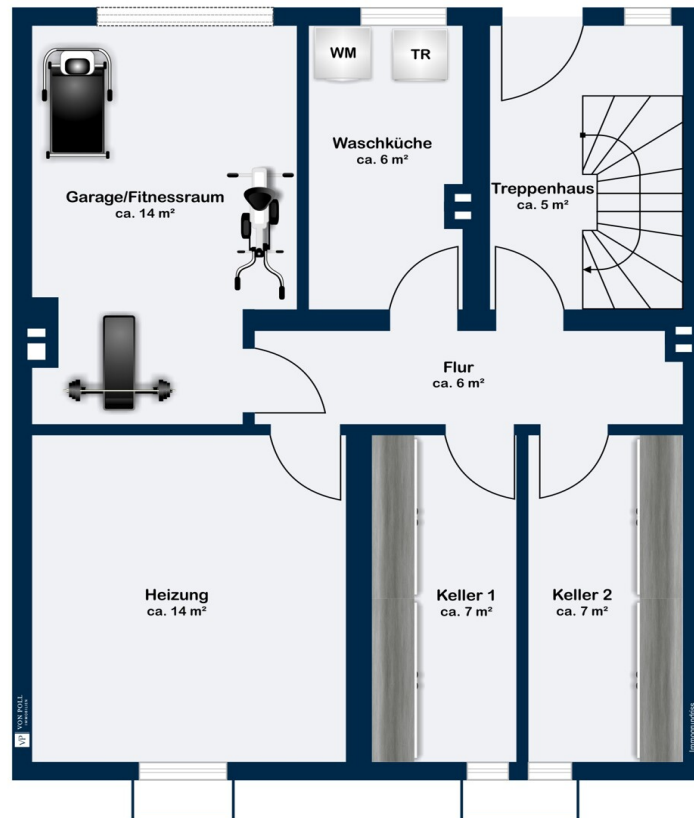
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

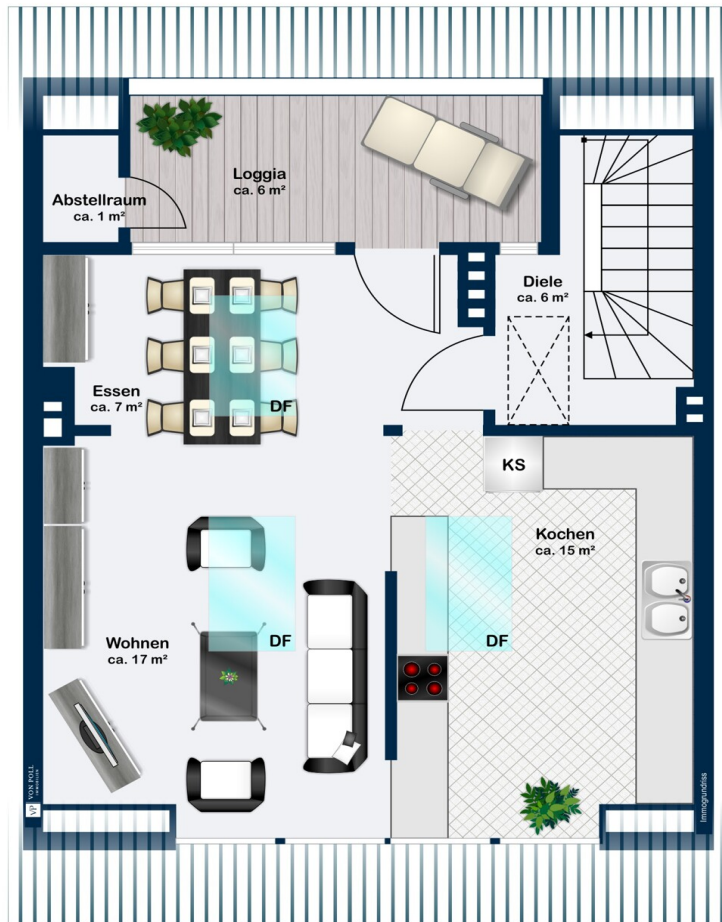
CODE DU BIEN: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## 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: 25131040 - 51766 Engelskirchen**

## Une première impression

Immeuble résidentiel et commercial modernisé : un espace pour les idées et la vie. Cet immeuble attrayant, construit initialement en 1955, a fait l'objet d'une rénovation complète en 2020 et se trouve aujourd'hui en excellent état. Il allie confort moderne et polyvalence. Avec environ 110 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain d'environ 108 m<sup>2</sup>, ce bien offre un espace généreux pour s'adapter à différents modes de vie et développer une activité professionnelle. Situé dans un quartier résidentiel établi, il bénéficie d'une situation idéale, à proximité des commerces, des infrastructures et des transports en commun, des écoles et des espaces de loisirs. Le diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible au moment de la publication. L'agencement comprend sept pièces, offrant ainsi une grande flexibilité d'aménagement. L'accès aux différents étages se fait par l'entrée principale. Le rez-de-chaussée est idéal pour une activité commerciale, un bureau ou un studio. De grandes fenêtres garantissent une luminosité naturelle abondante et une atmosphère agréable. Une salle de bains moderne est également présente. Les espaces de vie des étages supérieurs et du grenier offrent à la fois intimité et potentiel d'épanouissement personnel. La cuisine ouverte au dernier étage est idéale pour préparer les repas ensemble, tandis que le séjour/salle à manger attenant, de style loft, impressionne par ses volumes. Un accès direct à la terrasse sur le toit, offrant une vue imprenable sur Engelskirchen, complète ce bien. La chambre spacieuse, avec son dressing et ses deux salles de bains, se situe au premier étage, garantissant confort et espace. Les éléments rénovés en 2020, tels que les fenêtres, la toiture et la plomberie, assurent un niveau énergétique moderne. Le système de chauffage central assure une régulation efficace et homogène de la température dans toute la maison, garantissant un confort optimal dans toutes les pièces, en toute saison. Les finitions haut de gamme constituent un atout majeur : les matériaux et les finitions soigneusement sélectionnés créent une ambiance chaleureuse. Il est possible

d'intégrer facilement des meubles personnalisés et d'autres éléments de décoration pour exprimer ses goûts. La propriété est facile à entretenir et permet d'aménager aisément les espaces extérieurs en coin détente ou en espace de rangement. Les atouts structurels de l'immeuble, sa modernisation récente et la polyvalence des espaces qu'il offre en font un choix idéal pour les couples, les jeunes familles, les travailleurs indépendants ou les freelances souhaitant allier vie professionnelle et vie personnelle. Nous vous invitons à venir le découvrir et à prendre rendez-vous pour une visite. Cet immeuble à usage mixte impressionne par son excellent état, ses équipements modernes et ses nombreuses possibilités d'aménagement. Nous restons à votre disposition pour toute question !

**CODE DU BIEN: 25131040 - 51766 Engelskirchen**

## Détails des commodités

Modernes Venylparkett

neues Dach

komplett modernisiert und saniert, bis auf die Heizung

gut vermietetes Ladenlokal in Besten Lage

Penthauswohnung mit Flair

**CODE DU BIEN: 25131040 - 51766 Engelskirchen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25131040 - 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: 25131040 - 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](mailto:gummersbach@von-poll.com)

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

---

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