

Nümbrecht

# Idyllisch gelegenes Zweifamilienhaus zentral in Nümbrecht

**CODE DU BIEN: 26131001**



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

**PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 171,59 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 697 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26131001 - 51588 Nümbrecht**

- 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: 26131001 - 51588 Nümbrecht**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26131001	Prix d'achat	365.000 EUR
Surface habitable	ca. 171,59 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1970		
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26131001 - 51588 Nümbrecht**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

**CODE DU BIEN: 26131001 - 51588 Nümbrecht**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26131001 - 51588 Nümbrecht

## La propriété



CODE DU BIEN: 26131001 - 51588 Nümbrecht

## La propriété



CODE DU BIEN: 26131001 - 51588 Nümbrecht

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26131001 - 51588 Nümbrecht**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26131001 - 51588 Nümbrecht**

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

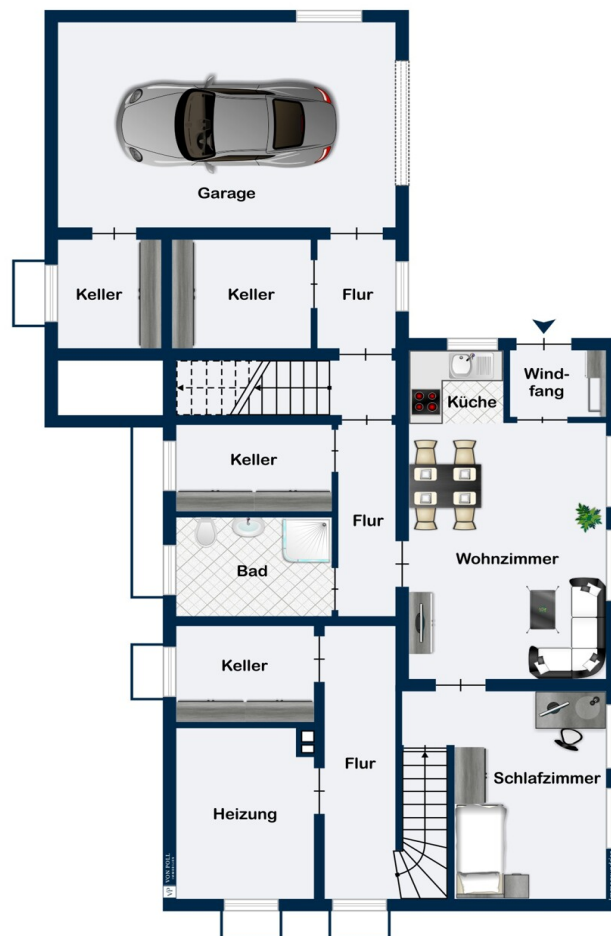
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

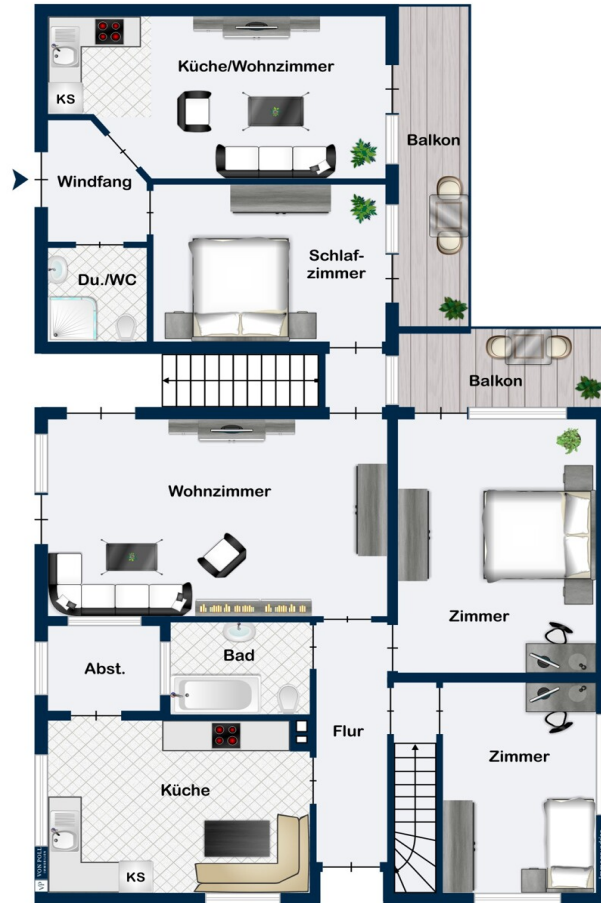
T.: 02261 - 30 55 79 0

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

CODE DU BIEN: 26131001 - 51588 Nümbrecht

## 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: 26131001 - 51588 Nümbrecht**

## Une première impression

Geräumiges Zweifamilienhaus mit Potenzial für kreative Lebensfreude

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1970 bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Wohnraum nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Das Haus befindet sich in einer ruhigen gewachsenen Wohngegend und zeichnet sich durch seine vielseitige Raumaufteilung, eine solide Grundsubstanz sowie ein angenehmes Wohnumfeld aus. Aufgrund seines renovierungsbedürftigen Zustands eignet sich das Objekt optimal für Käufer, die eigene Ideen einbringen und gezielte Modernisierungen umsetzen möchten. Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt ca. 172 m<sup>2</sup> und umfasst sieben großzügig geschnittene Zimmer. Vier separate Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familienmitglieder oder Gäste. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und verbindet Komfort mit Funktionalität. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen einen schönen Blick in den Gartenbereich.

Die Raumaufteilung ist klar strukturiert: Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten die man getrennt von einander bewohnen kann, oder aber auch zu einer Wohnung zusammenführen kann. Über das Treppenhaus erreichen Sie das Untergeschoss, in dem sich ein Schlafzimmer, ein Bad und ein großes Büro befinden. Hier besteht die Möglichkeit, das bestehende Bad nach eigenen Wünschen zu sanieren und einen zeitgemäßen Wohlfühlcharakter zu schaffen. Das Haus wird durch eine funktionale Zentralheizung beheizt, die für angenehme Temperaturen in allen Wohnbereichen sorgt. Die Ausstattung entspricht dem damaligen Standard, bietet aber viel Potenzial für individuelle Anpassungen im Rahmen einer grundlegenden Renovierung. Die Räume verfügen, je nach Bedarf, über genügend Stellfläche für Möbel und diverse Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück ist gepflegt angelegt und eignet sich optimal für Gartenliebhaber

oder Familien mit Kindern, die eine private Spielfläche im Freien bevorzugen. Eine Einzelgarage sowie zusätzliche Stellflächen runden das Angebot ab und bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für die Bewohner und deren Gäste. Zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung lag noch kein Energieausweis vor.

**CODE DU BIEN: 26131001 - 51588 Nümbrecht**

## Détails des commodités

Solides Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung  
zwei Balkone  
Garage  
private Zufahrt  
Ca.1000 m<sup>2</sup> Grünland kann dazu gepachtet werden!

**CODE DU BIEN: 26131001 - 51588 Nümbrecht**

## Tout sur l'emplacement

Nümbrecht besticht als idyllische Gemeinde im Grünen mit einer harmonischen Verbindung aus ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Die ausgewogene Bevölkerungsstruktur und das stetige, wenn auch moderate Wachstum schaffen eine stabile und vertrauensvolle Lebensumgebung. Dank der guten Anbindung an größere Städte wie Köln profitieren Familien hier von einer perfekten Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit, die den Alltag angenehm und flexibel gestaltet.

Die Gemeinde bietet ein besonders familienfreundliches Umfeld, das Sicherheit, Gemeinschaft und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in den Vordergrund stellt. Hier finden Kinder und Eltern gleichermaßen Raum zum Aufwachsen und Entdecken – eingebettet in eine Nachbarschaft, die Geborgenheit vermittelt und ein echtes Miteinander fördert.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Spielplätze wie der Spielplatz Eckenbacher Hardt, nur drei Gehminuten entfernt, sowie mehrere grüne Parks zu unbeschwerten Stunden im Freien ein. Sportbegeisterte Familien schätzen die fußläufig erreichbare GWN Arena und weitere Sportanlagen, die Bewegung und gesunde Aktivitäten fördern. Für die Kleinsten sind mehrere Kindergärten, darunter der Evangelische Kindergarten Arche, in nur acht Minuten zu Fuß erreichbar. Die Grundschulen und weiterführenden Schulen wie das Homburgische Gymnasium Nümbrecht Schulzentrum befinden sich ebenfalls in angenehmer Nähe von etwa neun Gehminuten, was den täglichen Schulweg sicher und unkompliziert macht. Die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird durch mehrere Busstationen in nur vier Gehminuten unterstrichen, die eine einfache Anbindung an das Umland gewährleisten.

Die Umgebung ist durch eine angenehme Nachbarschaft geprägt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe und gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das übergeordnete Straßennetz sind gegeben, sodass eine unkomplizierte Mobilität gewährleistet ist.

Insgesamt eignet sich dieses Zweifamilienhaus besonders für Menschen, die Wert auf eine gute Lage, großzügigen Wohnraum und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung legen. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung, um Ihnen das Potenzial dieses Hauses näherzubringen.

**CODE DU BIEN: 26131001 - 51588 Nümbrecht**

## 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: 26131001 - 51588 Nümbrecht**

## 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)