

Engelskirchen

Historisches Stadthaus im Herzen von Runderoth

????????? ??????????: 23131012



www.von-poll.com

???? ??????: 340.000 EUR • ??????????: ca. 197 m² • ??????????: 7 • ??????? ????: 1.075 m²

???????? ??????????: 23131012 - 51766 Engelskirchen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23131012 - 51766 Engelskirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23131012	????? ???????	340.000 EUR
????????????	ca. 197 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	7		
?????????????? ??? ????????????	2	????????? ??????????????	???????? ?????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1914	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	????????	?????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 23131012 - 51766 Engelskirchen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	GAS	????????? ??????? ????????????	194.50 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.06.2033	???????????? ????????????? ????????????	F
????? ???????????	??????	??????????	

???????? ??????????: 23131012 - 51766 Engelskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 23131012 - 51766 Engelskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 23131012 - 51766 Engelskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 23131012 - 51766 Engelskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 23131012 - 51766 Engelskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 23131012 - 51766 Engelskirchen

?? ?????????



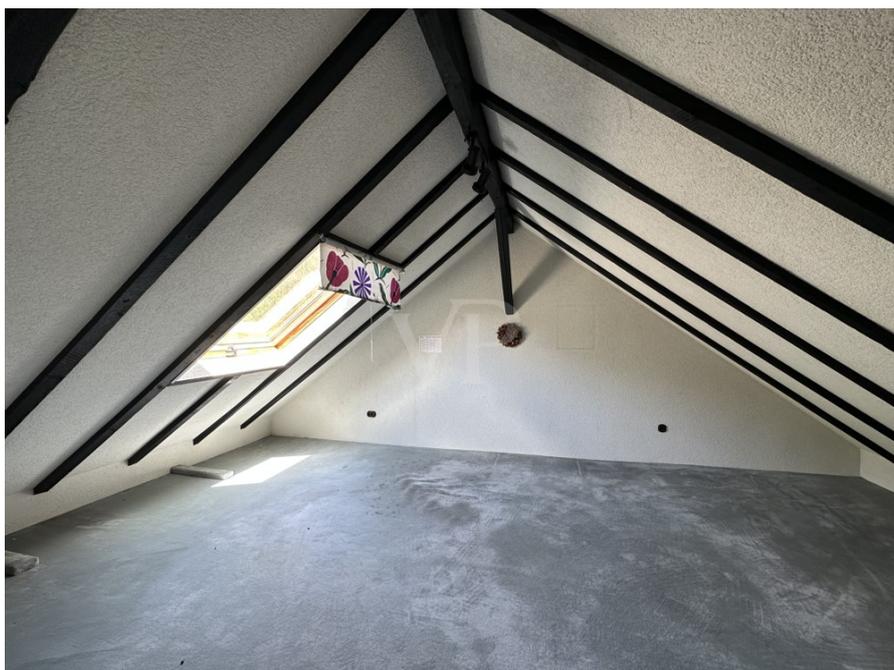
????????? ??????????: 23131012 - 51766 Engelskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 23131012 - 51766 Engelskirchen

?? ?????????



????????? ??????????: 23131012 - 51766 Engelskirchen

?? ??????????

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.

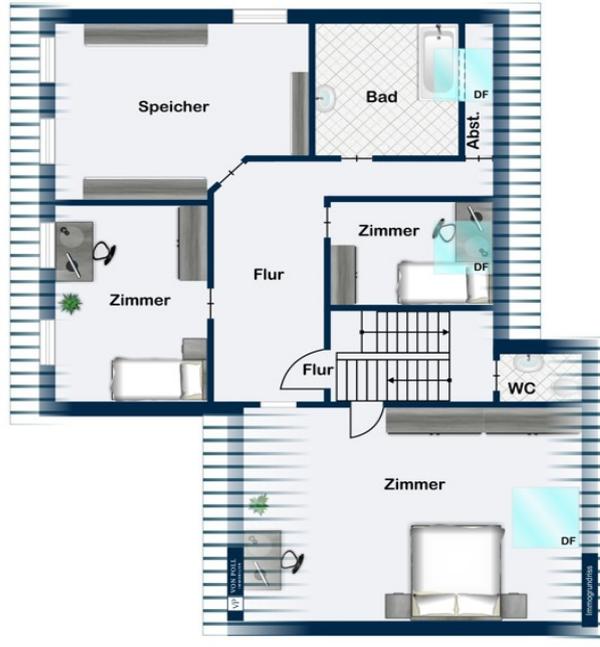
www.von-poll.com

???????? ??????????: 23131012 - 51766 Engelskirchen

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

???????? ??????????: 23131012 - 51766 Engelskirchen

??? ?????? ???????????

Wir bieten Ihnen hier ein großes Stadthaus, direkt im Zentrum von Runderoth gelegen, welches als Zweifamilienhaus oder aber auch als Einfamilienhaus genutzt werden kann, an. Einzig ist der sehr große Garten, der gerade für Gartenliebhaber, in Mitten des Stadtzentrums, einzigartig ist. Sicherlich bedarf diese Immobilie aufgrund ihres Alters noch einiger energetischer Maßnahmen, wie Fenster- und Dachsanierung. Aber die Stilelemente der Alten Zeit, wie historische Fliesen, und die historische Treppe, machen diese Immobilie zu einem Haus der besonderen Art. Besonders ist ebenfalls die Deckenhöhe, die sich auf 2,93 m beläuft. Im Erdgeschoß befindet sich ein großes Wohnzimmer mit einer historischen Türe als Trennelement, ein Eßzimmer mit Balkon, eine Küche, ein kleines Büro, sowie ein modernes saniertes Bad. Das OG hat neben 2 Zimmern und einem Durchgangszimmer, eine Küche und einen großen Wohnraum mit Balkon. In der Zwischenebene vom EG zum OG befindet sich, der Epoche des Baujahrs entsprechend, noch ein WC. Damals hat man das DG ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt, so befinden sich dort 2 Zimmer, ein Abstellraum, der Speicher und ein Bad. Diese Fläche ist aber ausdrücklich keine Wohnfläche. Eine komplette Unterkellerung, aus massiven Bruchstein, dem Baujahr entsprechend und eine Angebaute Garage aus dem Jahr 1981 runden das ganze Angebot noch ab. Wem der Garten zu groß ist, der hat noch die Möglichkeit dort zu bauen. Ein Bauantrag mit Genehmigung, allerdings für ein Mehrfamilienhaus liegt ebenfalls vor, dafür müsste aber die ursprüngliche Immobilie abgerissen werden. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

???????? ??????????: 23131012 - 51766 Engelskirchen

????????????????? ??? ??????????

Historische Fliesen
Historischer Treppenaufgang
Historische Türen

???????? ??????????: 23131012 - 51766 Engelskirchen

??? ??? ??? ????????????

Ruhig und doch alles, was man braucht. Damit überzeugt dieses alte Stadthaus oder dieses Investment. In ca. 2 Fahrminuten lassen sich Apotheke und Friseur erreichen. Auch ein Supermarkt ist nur ca. 4 Minuten von der Immobilie entfernt. Der Bahnhof in Runderoth ist ca. 5 Gehminuten entfernt und bringt mit der guten Anbindung jeden ans gewünschte Ziel. Eine Wallbox zum Laden von Elektroautos ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was auch das Nutzen eines Elektrofahrzeuges interessant macht. Einen ruhigen und entspannten Abend kann man in einem der drei Restaurants im Umkreis von ca. 260 Metern ausklingen lassen. Ob kroatische, italienische, deutsche oder internationale Küche, es ist für jeden Geschmack etwas dabei. Zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung lag kein Energieausweis vor.

??????? ?????????: 23131012 - 51766 Engelskirchen

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 194.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 23131012 - 51766 Engelskirchen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A Gummersbach
E-Mail: gummersbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com