

Wiehl

Hochwertig, komplett saniertes Fachwerkhaus in Bestlage Wiehl

????????? ??????????: 23131031



www.von-poll.com

???? ??????: 298.000 EUR • ??????????: ca. 70 m² • ?????????: 3 • ??????? ????: 597 m²

??????? ???????: 23131031 - 51674 Wiehl

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

???????? ??????????: 23131031 - 51674 Wiehl

?? ??? ??????

???????? ??????????	23131031	????? ???????	298.000 EUR
?????????????	ca. 70 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	?????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	3	????????????????????????????	ca. 0 m ²
?????????????? ??? ?????????????	2	??????	?????????
?????????????	1	?????????	?????????, WC ??????????????
????? ??????????????	1900		
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????		

???????? ??????????: 23131031 - 51674 Wiehl

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

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

???????? ????????: 23131031 - 51674 Wiehl

?? ????????



???????? ??????????: 23131031 - 51674 Wiehl

?? ?????????



???????? ?????????: 23131031 - 51674 Wiehl

?? ?????????



???????? ????????: 23131031 - 51674 Wiehl

?? ????????



???????? ????????: 23131031 - 51674 Wiehl

?? ????????



???????? ??????????: 23131031 - 51674 Wiehl

?? ?????????



???????? ??????????: 23131031 - 51674 Wiehl

?? ?????????



???????? ????????: 23131031 - 51674 Wiehl

?? ????????



???????? ??????????: 23131031 - 51674 Wiehl

?? ?????????



???????? ??????????: 23131031 - 51674 Wiehl

?? ?????????

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

??????? ????????: 23131031 - 51674 Wiehl

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

Einzigartiges kleines Fachwerkhaus, ca. um 1900 erbaut, in einer der besten Lagen von Wiehl, "ein wahres Schmuckkästchen" ! Wir bieten ihnen hier eine wunderschöne, helle, lichtdurchflutete Immobilie, die mit viel Liebe zum Detail und zur Qualität hergerichtet wurde. Neben drei PKW Stellplätzen, zwei Terrassen und einem idyllischen Garten, bietet diese Immobilie, mit einer extra hohen Raumhöhe für Fachwerkhäuser, alles was ein zwei bis drei Personenhaushalt benötigt. Ein kleiner Garten gehört direkt zum Haus. Dieser kann durch das Nachbargrundstück, mit großem Gartenhaus und Terrasse, um ca. 336 m², unentgeltlich, erweitert werden. Lediglich die Pflege ist gewünscht. Ebenfalls soll hier ein Vorkaufsrecht eingetragen werden, falls sie dieses Grundstück doch erwerben möchten. Auch einem direkten provisionsfreien Erwerb steht nichts entgegen. Dieses Grundstück wird aber nicht über uns angeboten. WICHTIG: Die Grundstücksangaben hier im Exposé ergeben sich aus ca. 261 m² zu verkaufenden Grundstücks und 336 m² unentgeltlich nutzbares Grundstück. Das Haus verfügt über eine große offene Küche mit angrenzendem Wohn- Eßbereich und schwenkbarem Schwedenofen. Ebenfalls befindet sich auf dieser Ebene ein kleines Gäste WC. Das DG verfügt über das Highlight der Immobilie. Hier befindet sich das einzigartige Schlafzimmer, modern mit hochwertigem gekälktem Eichenpaket ausgestattet und französischem Balkon. Von hier hat man einen traumhaften Fernblick und kann in den Abendstunden einzigartige Sonnenuntergänge aus dem Bett beobachten. Die komplette Immobilie ist unterkellert, so dass ausreichend Stauraum im Keller, als auch auf dem Spitzboden zur Verfügung steht. Die Fußbodenheizung auf allen Wohnebenen sorgt zusätzlich für ein angenehmes Wohnklima. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor.

??????? ???????: 23131031 - 51674 Wiehl

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

hochwertig, stumpf einschlagende exklusive Zimmertüren
moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
hochwertige gekälkte Eichendielen im Schlafzimmer und im Flur vom OG
schwenkbarer Schwedenofen mit großer Glasfläche
Fußbodenheizung auf allen Ebenen
zusätzlich besteht die Option, ein ca. 336 m² großes Nachbargrundstück, mit großem
Gartenhaus und Terrasse dazu zu nutzen. Ein Vorkaufsrecht wird eingeräumt.
3 Aussenstellplätze
Bad und Gäste WC aus ca. 1993
Gasbrennwerttherme von ca. 2014
neue Kunststoffenster von ca. 1993/2014
französischer Balkon im Schlafzimmer
mit doppelflügeliger Terrassentür
Glasfaserleitung im Haus

??????? ???????: 23131031 - 51674 Wiehl

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

Diese wunderschöne Immobilie liegt in einer sehr ruhigen, begehrten Straße von Wiehl, fast am Waldesrand, nahe Wildpark, gelegen. Hier findet man nicht nur viele schöne Häuser, sondern hat auch die direkte Möglichkeit, ins Grüne zu gelangen. Zusätzlich ist man fußläufig in nur wenigen Minuten im Zentrum von Wiehl. Hier finden Sie alles was man zum Leben braucht. Wiehl mit seinem liebevoll gestalteten Zentrum ist einer der beliebtesten Orte im Bergischen Land. Schulen aller Art, Kindergärten und Ärzte - alles findet man hier vor Ort. Trotz der idyllischen Lage ist man hier mit der optimalen Anbindung an Köln (A4), nur ca. 30 Fahrminuten von der Kölner Innenstadt entfernt. Auch die Freizeitangebote lassen hier keine Wünsche offen. Vom Golfen in Eckenhagen, das Freibad in Wiehl-Zentrum, die Eislauhalle und auch der neu gestaltete Wiehlpark sorgen dafür, dass sich die ganze Familie wohlfühlt.

??????? ????????: 23131031 - 51674 Wiehl

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

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.

???????? ??????????: 23131031 - 51674 Wiehl

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

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

Petra Friedsam

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com