Nümbrecht

Gepflegtes EFH in traumhafter Umgebung

??????? ????????: 24131006

www.von-poll.com

???? ??????: 349.000 EUR • ?????????: ca. 124 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 550 m²

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

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

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

?? ??? ?????

??????? ????????	24131006
?????????	ca. 124 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1971
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	349.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (exkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 76 m²
??????	WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

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

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

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

?? ???????

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

?? ???????

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

?? ???????

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

?? ???????

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

?? ???????

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

?? ???????

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

?? ???????

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

?? ???????

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

?? ???????

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

?? ???????

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

?? ???????

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

?? ???????

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

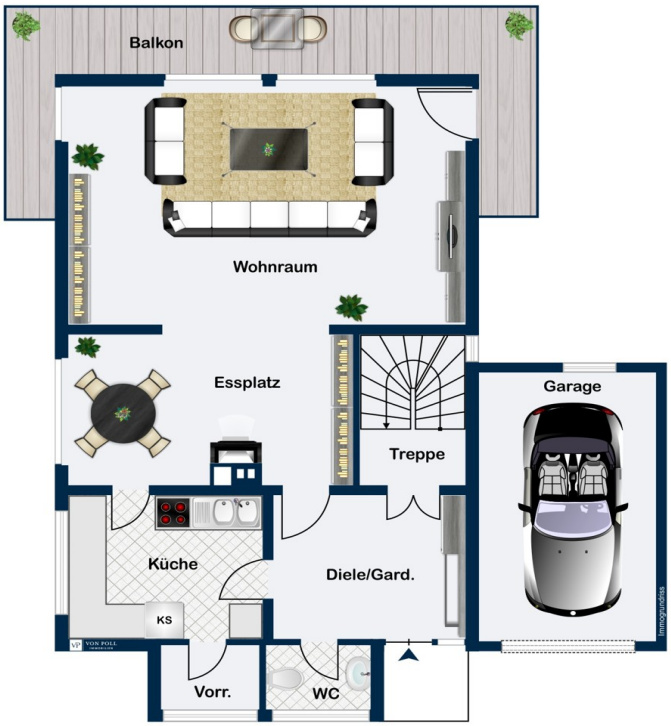
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

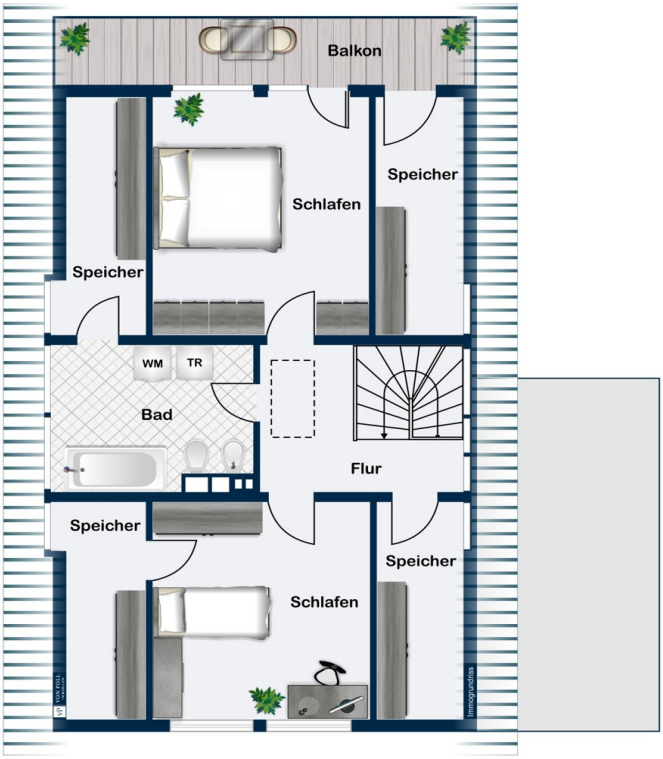
T.: 02261 - 30 55 79 0

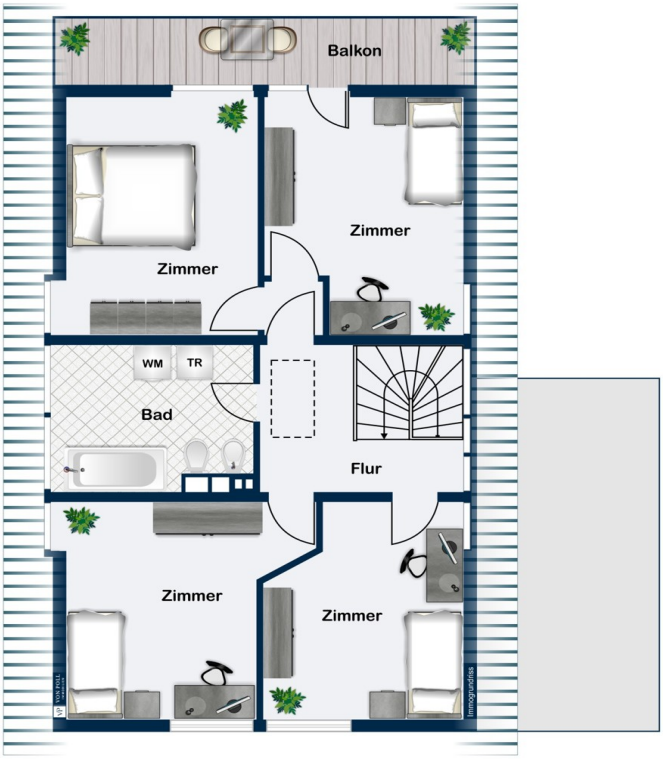
www.von-poll.com

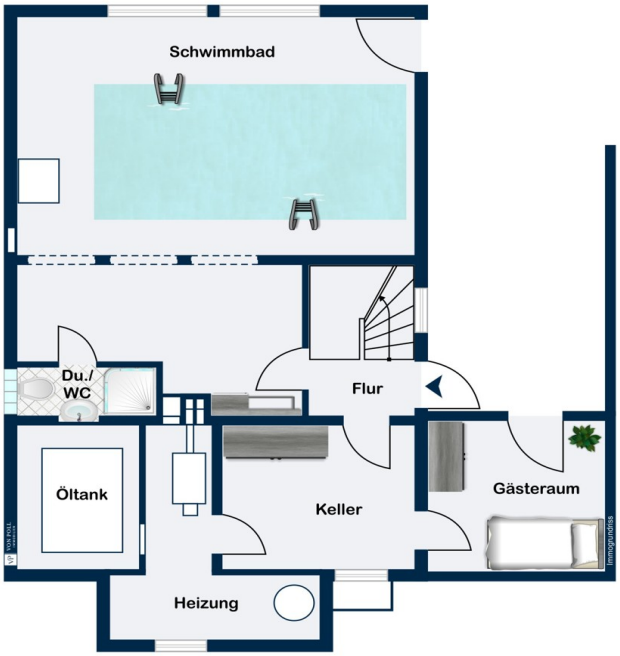
??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

??????




Balkon
Schlafen
Speicher
Speicher
WM
TR
Bad
Flur
Speicher
Speicher
Schlafen


Balkon
Zimmer
Zimmer
WM
TR
Bad
Flur
Zimmer
Zimmer


Schwimmbad
Du./
WC
Flur
Öltank
Keller
Gästeraum
Heizung

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

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

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

Dieses traummhaft gelegene Einfamilienhaus hat alles, was eine Großfamilie braucht. Insgesamt befinden sich vier Schlafzimmer und ein großes Wannenbad im Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht aus einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- Essbereich mit angrenzendem großen Balkon. Das offene Kaminzimmer verleiht der Immobilie noch einen zusätzlichen Charme. Im Untergeschoss ist alles für ein Innenpool vorbereitet, mit eigenem Duschbad und WC. Da die Schwimmbadtechnik allerdings aus den 70er, bzw. 80er Jahren stammt, hat man sich aus energetischen Gründen dazu entschlossen aus diesem Raum eine Wellnessoase zu machen. Der Umbau lässt sich allerdings jederzeit problemlos zurückbauen. Ansonsten finden sie hier auch noch zwei weitere Kellerräume einen Heizungsraum mit angrenzendem Öltankraum. Aufgrund des separaten Eingangs, läßt sich hier auch ohne große Aufwände eine Einliegerwohnung integrieren. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor.

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

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

Garage
Schwimmbad, nicht aktiviert, mit einer Größe von 3,5 m X 6 m
Kamin
großer Balkon
große Terrasse
4 Schlafzimmer im DG
Heizung von 2007
Internet „Schnelle Luzie“ verlegt und angeschlossen

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

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

Benroth, das "ökologische Dorf der Zukunft" mit Auszeichnung, liegt als kleiner idyllischer Vorort Im heilklimatischen Kurort Nümbrecht. Dort finden Sie in Nümbrecht, ca. 6 km, sowie in Waldbröl, ebenfalls nur ca. 8 km entfernt, als auch in Ruppichteroth ca. 3km entfernt, neben den verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten auch Ärzte, Apotheken, Banken sowie Gastronomien aller Art vor. Benroth selbst ist gelegen zwischen Wäldern, Wiesen und Fischteichen und beherbergt auch einen sehr bekannten Reiterhof. Vom Haus in wunderbarer Hanglage erhalten Sie einen direkten Blick auf den Nutscheid, dem größten zusammenhängenden Waldgebiet im Bergischen Land. Hier erwarten Sie ausgedehnte Wanderwege zwischen den Flüssen Sieg und Bröl und dem von Radfahrern geschätzten Nutscheidhöhenweg. Hier liegt auch das bekannte PANABORA. Ebenfalls prüft zur Zeit die Gemeinde Nümbrecht eine Erweiterung der "Kalten Nahwärme". In unserem QR Code erhalten Sie zum einen einen virtuellen Rundgang und einen WDR Beitrag zu Benroth. Der nächstgelegene Bäcker öffnet für Sie auch sonntags mit einem reichhaltigen Angebot. Das Schulzentrum mit dem angrenzenden Sportplatz und den Sporthallen, sowie das Schwimmbad sind ca. 10 Fahrminuten von der Immobilie entfernt. Der Golfplatz, der Kurpark sowie der Aussichtsturm sind einen Besuch wert. Auch das Schloss Homburg bietet neben einer wunderschönen Wanderkulisse verschiedene kuturelle Angebote. Nach ca. 20 Fahrminuten erreichen Sie die Autobahnanbindung A4 und befinden sich nach ca. 40 Minuten Fahrzeit am Autobahnkreuz Köln-Ost. Olpe erreichen Sie nach ca. 30 Fahrminuten.

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

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

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.

??????? ????????: 24131006 - 51588 Nümbrecht

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

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

Petra Friedsam

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com