

Engelskirchen / Loope

# Komplett modernisiertes Wohnen vor den Toren Kölns

????????? ??????????: 25131011



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

???? ??????: 589.000 EUR • ??????????: ca. 216 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 664 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

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

???????? ??????????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

?? ??? ??????

???????? ??????????	25131011	????? ???????	589.000 EUR
????????????	ca. 216 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3	????? ??????????????	2021
??????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1981	?????????????	ca. 17 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

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

???????????? ????????????	????????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ?????????????	???????	????????? ??????? ?????????????	116.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.03.2033	????????????? ???????????????? ?????????????	D
????? ?????????????	???????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2019

??????? ????????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

?? ????????



??????? ????????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

?? ????????



??????? ????????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

?? ????????



??????? ???????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

?? ????????





??????? ????????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

?? ????????



???????? ????????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

?? ????????



??????? ????????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

?? ????????



???????? ??????????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

?? ?????????



??????? ???????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

?? ????????



??????? ???????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

?? ????????



??????? ????????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

?? ????????



??????? ???????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

?? ????????





??????? ???????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

?? ????????



???????? ??????????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

?? ?????????



??????? ???????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

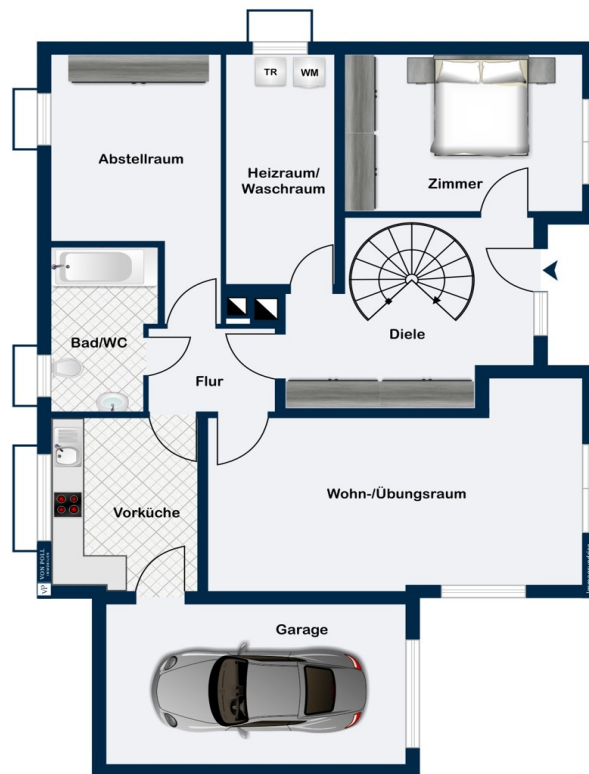
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

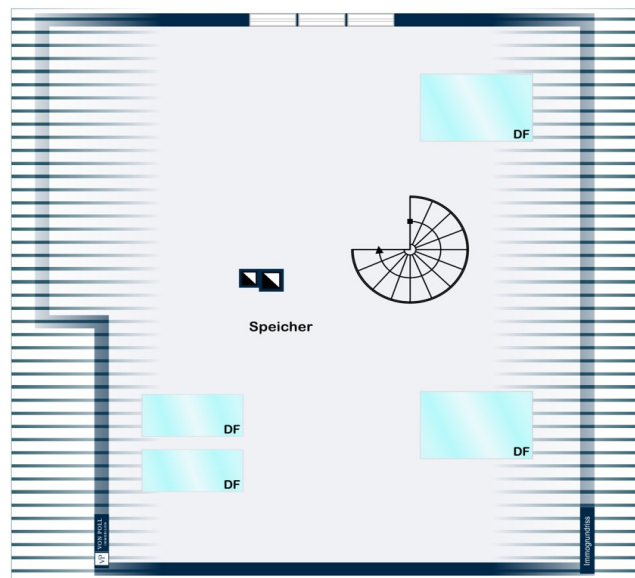
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ????????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

??????







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

??????? ???????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das sich ideal für Familien und Paare eignet, die großzügigen Wohnraum und gehobene Ausstattung zu schätzen wissen. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 216 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 664 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus, erbaut im Jahr 1981, wurde kontinuierlich modernisiert und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand.

Das Objekt verfügt über insgesamt sechs Räume, darunter drei Schlafzimmer, die durch ihre großzügige Gestaltung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die zwei Badezimmer wurden umfassend renoviert; das Badezimmer im Untergeschoss erhielt 2018 eine komplette Erneuerung, während das Tageslichtbadezimmer im Erdgeschoss 2013 modernisiert wurde.

Besondere Erwähnung verdient die erstklassige Ausstattung der Immobilie: Eine Zentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort. Die Modernisierungen der letzten Jahre heben die Qualität der Ausstattung hervor. So wurden 2021 im Dachgeschoss neue Fußbodenbeläge verlegt und moderne Dachfenster installiert. Im Jahr 2020 erfolgte der Einbau neuer Heizkörper ebenfalls im Dachgeschoss. Eine umfassende Modernisierung der Haustechnik fand 2019 statt, darunter die Installation eines neuen Glashauses, einer neuen Heizungsanlage und modernisierter Elektrik.

Bereits 2017 wurden die Fenster auf der Straßenseite erneuert, eine moderne Haustüranlage mit Fingerprint-System eingebaut und eine hochwertige Einbauküche installiert. Das Erdgeschoss wurde im gleichen Jahr modernisiert. Neue einbruchssichere Fenster auf der Gartenseite wurden 2015 ergänzt, und der Einbau eines Ofens erfolgte im Jahr 2014. Ein Einbauschränk im großzügigen Eingangsbereich des Untergeschosses und neuer Bodenbelag im Erdgeschoss runden die hochwertigen Verbesserungen noch ab. Der Anbau eines Balkons im Jahr 2011 und die Installation einer Außensauna im Jahr 2008 sind weitere Highlights der Immobilie.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional gestaltet. Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss öffnet sich zu einem großzügigen, lichtdurchfluteten Bereich, der Zugang zum Gartenbereich bietet, ideal für Gartengestaltung und Freizeitaktivitäten im Freien. Die Einbauküche verbindet praktische Lösungen mit ästhetischem Design und bietet modernen Komfort.

Diese Immobilie bietet durch ihre umfangreichen Modernisierungen und die hochwertige Ausstattung optimale Voraussetzungen für ein komfortables Wohnerlebnis. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses ansprechende Zuhause näher vorzustellen.

??????? ????????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

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

2021 Neuer Fußboden DG; neue Dachfenster DG

2020 Neue Heizkörper DG

2019 Neues Glashaus / Kaltwintergarten , Fundament,Boden und Elektrik

2019 neue Heizung

2018 Renovierung Bad UG

2017 Neue Fenster Straßenseite; neue Haustüranlage mit Fingerprint; neue Einbauküche;

Modernisierung EG; 2015 einbruchssichere Fenster EG Gartenseite

2014 Kamin; Einbauschränk Diele UG; neuer Bodenbelag EG;

DG Parkett

2013 Renovierung Bad EG

2011 Anbau Balkon

2008 Gartenhaus mit Sauna und Außendusche



??????? ????????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

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

Die Gemeinde Engelskirchen, hier der Vorort Loope, bietet eine hervorragende Mischung aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an größere Städte wie Köln/Bonn und Olpe. Die ruhige Lage, am Waldrand gelegen, mit einer gewachsenen Nachbarschaft bietet hier einen Erholungswert der Extraklasse. Besonders die direkte Anbindung an die A4 und die schnellen Bahnverbindungen machen den Ort attraktiv für Pendler. Mit weiterführenden Schulen, einem modernen Krankenhaus und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bietet Engelskirchen eine lebenswerte Umgebung für die ganze Familie. Engelskirchen verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, so dass man sich schnell hier zu Hause fühlt.

??????? ???????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.3.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 116.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25131011 - 51766 Engelskirchen / Loope

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

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

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)

???? ??????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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