

Engelskirchen

Πάνω από τις στέγες του Ένγκελσκίρχεν, ένα οικιστικό και εμπορικό κτίριο

Αριθμός ακινήτου: 25131040



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 410.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 110 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 108 m²

Αριθμός ακινήτου: 25131040 - 51766 Engelskirchen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25131040 - 51766 Engelskirchen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25131040	Τιμή αγοράς	410.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 110 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Έτος ανακαίνισης	2020
Κατάσταση του ακινήτου	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 120 m ²
Έτος κατασκευής	1955	Έπιπλα	Βεράντα, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25131040 - 51766 Engelskirchen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	92.00 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	17.12.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2005

Αριθμός ακινήτου: 25131040 - 51766 Engelskirchen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131040 - 51766 Engelskirchen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131040 - 51766 Engelskirchen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131040 - 51766 Engelskirchen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131040 - 51766 Engelskirchen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131040 - 51766 Engelskirchen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131040 - 51766 Engelskirchen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131040 - 51766 Engelskirchen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131040 - 51766 Engelskirchen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131040 - 51766 Engelskirchen

Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

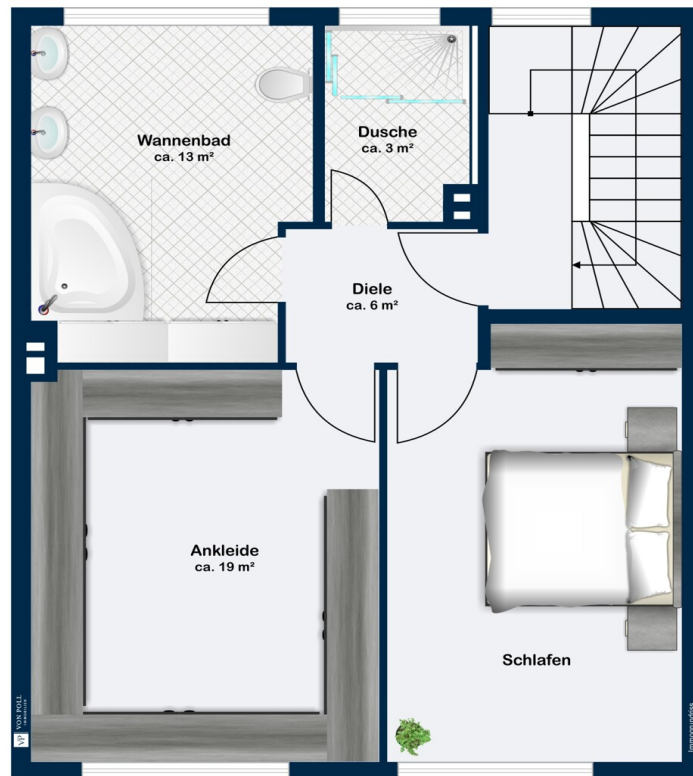
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

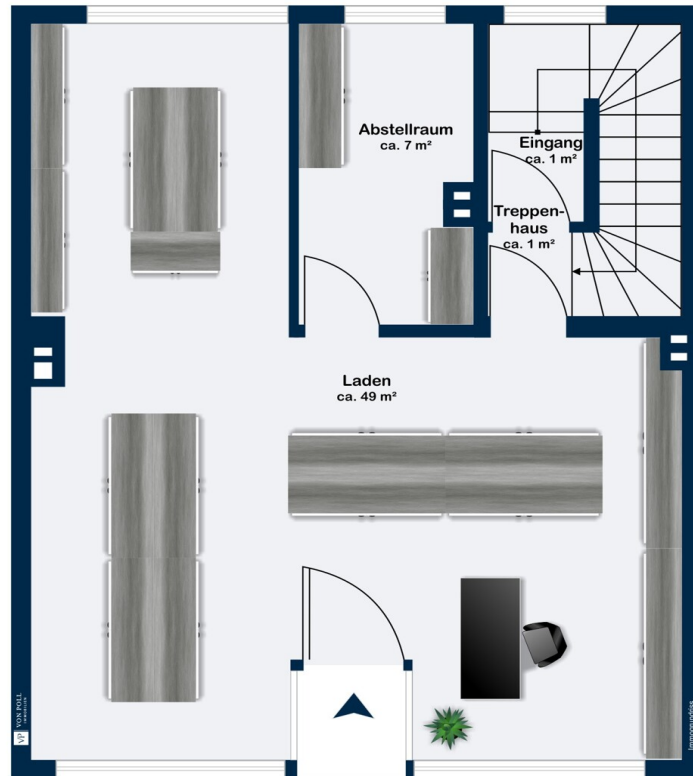
T.: 02261 - 30 55 79 0

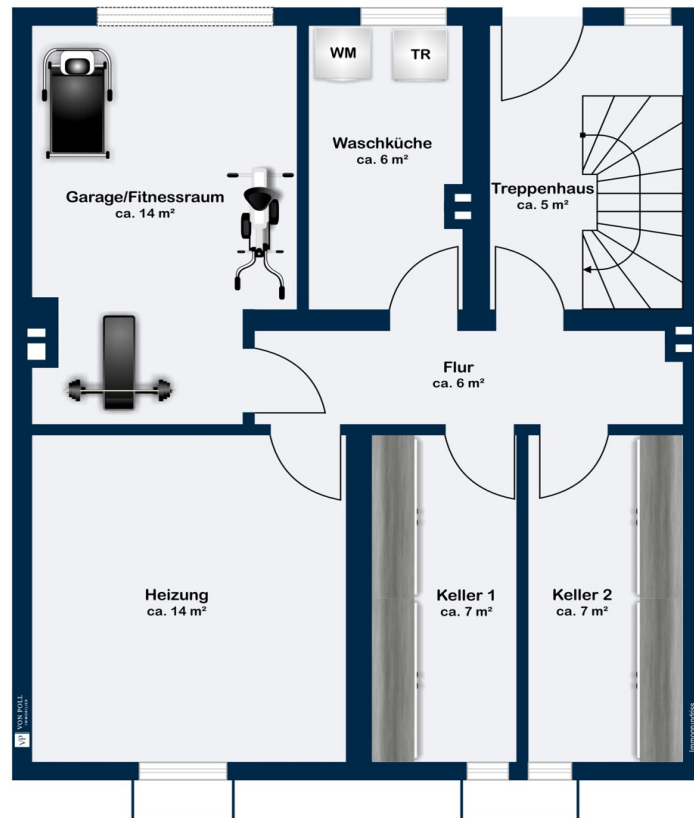
www.von-poll.com

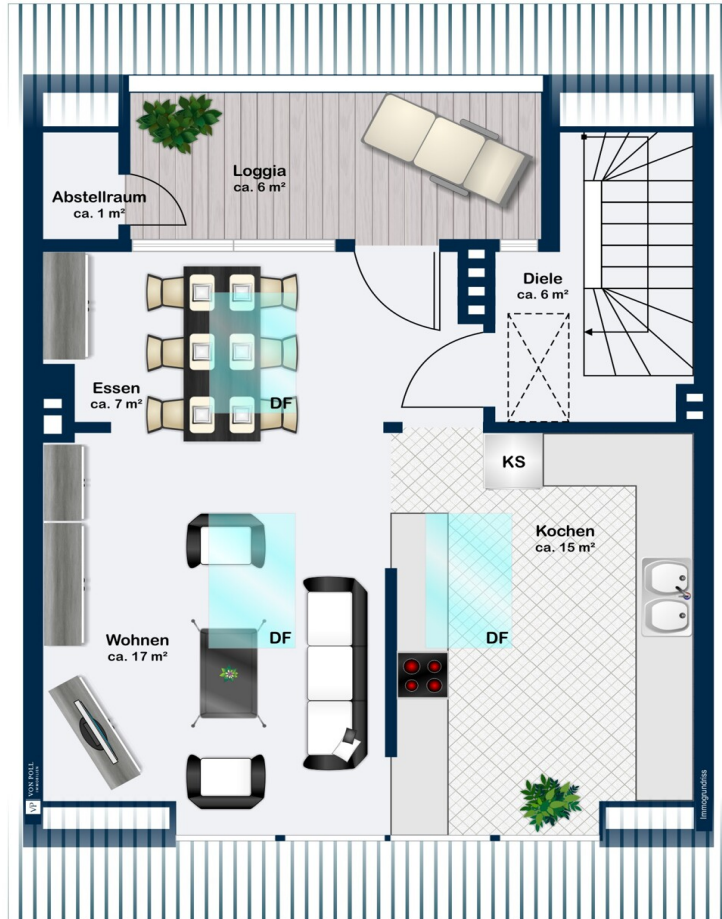
Αριθμός ακινήτου: 25131040 - 51766 Engelskirchen

Κάτοψη









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25131040 - 51766 Engelskirchen

Μια πρώτη εντύπωση

Εκσυγχρονισμένο Κτίριο Κατοικιών και Εμπορικών Χώρων: Χώρος για Ιδέες και Ζωή. Αυτό το ελκυστικό κτίριο κατοικιών και εμπορικών χώρων, που κατασκευάστηκε αρχικά το 1955, έχει υποστεί εκτεταμένες ανακαινίσεις το 2020 και βρίσκεται πλέον σε άριστη κατάσταση, συνδυάζοντας τη σύγχρονη διαβίωση με ευέλικτες επιλογές χρήσης. Με περίπου 110 τ.μ. χώρου διαβίωσης και μέγεθος οικοπέδου περίπου 108 τ.μ., αυτό το ακίνητο προσφέρει άφθονο χώρο για ατομικό τρόπο ζωής και επιχειρηματικές ευκαιρίες. Το κτίριο βρίσκεται σε μια καθιερωμένη γειτονιά που προσφέρει έναν βολικό συνδυασμό τοπικών ανέσεων, υποδομών και προσβασιμότητας. Η εύκολη πρόσβαση σε μέσα μαζικής μεταφοράς, εμπορικά κέντρα, σχολεία και χώρους αναψυχής υπογραμμίζει την καταλληλότητα της τοποθεσίας για την καθημερινή ζωή. Δεν ήταν ακόμη διαθέσιμο πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κατά τη στιγμή της δημοσίευσης. Η διαρρύθμιση περιλαμβάνει συνολικά επτά δωμάτια, προσφέροντας ευέλικτες ιδέες χρήσης. Η πρόσβαση στους ορόφους γίνεται μέσω της κεντρικής εισόδου. Το ισόγειο είναι ιδανικό για εμπορικούς σκοπούς, γραφείο ή στούντιο. Τα μεγάλα παράθυρα εξασφαλίζουν άφθονο φυσικό φως και μια ευχάριστη ατμόσφαιρα. Περιλαμβάνεται επίσης ένα μοντέρνο μπάνιο. Οι χώροι διαβίωσης στον επάνω όροφο και στη σοφίτα προσφέρουν τόσο ιδιωτικότητα όσο και ευκαιρίες για προσωπική ανάπτυξη. Η ανοιχτή κουζίνα στον τελευταίο όροφο είναι ιδανική για την προετοιμασία γευμάτων μαζί, ενώ το διπλανό σαλόνι και τραπεζαρία σε στιλ σοφίτας εντυπωσιάζει με την ευρυχωρία του. Η άμεση πρόσβαση στη βεράντα του τελευταίου ορόφου με θέα στο Ένγκελσκίρχεν ολοκληρώνει την προσφορά. Το ευρύχωρο υπνοδωμάτιο, μαζί με το γκαρνταρόμπα και τα δύο μπάνια, βρίσκονται στον πρώτο όροφο, παρέχοντας άνεση και αίσθηση ευρυχωρίας. Στοιχεία που ανανεώθηκαν το 2020, όπως τα παράθυρα, η στέγη και όλες οι υδραυλικές εγκαταστάσεις, εξασφαλίζουν ένα σύγχρονο ενεργειακό πρότυπο. Το σύστημα κεντρικής θέρμανσης παρέχει αποτελεσματικό και άνετο έλεγχο θερμοκρασίας

σε όλο το σπίτι, εξασφαλίζοντας ένα ευχάριστο περιβάλλον διαβίωσης σε όλα τα δωμάτια όλο το χρόνο. Ένα ιδιαίτερο πλεονέκτημα είναι τα υψηλής ποιότητας φινιρίσματα: τα προσεκτικά επιλεγμένα υλικά και φινιρίσματα δημιουργούν μια ελκυστική ατμόσφαιρα. Προαιρετικά, μεμονωμένες ιδέες επίπλων και άλλες ιδέες σχεδιασμού μπορούν εύκολα να ενσωματωθούν για να εκφράσουν τις προσωπικές προτιμήσεις. Το ακίνητο είναι διαχειρίσιμο και εύκολο στη συντήρηση, επιτρέποντας την απλή χρήση εξωτερικών χώρων για καθίσματα ή αποθήκευση. Τα δομικά πλεονεκτήματα του κτιρίου, ο πρόσφατος εκσυγχρονισμός και οι ευέλικτες επιλογές χρήσης καθιστούν αυτό το ακίνητο μια ελκυστική επιλογή για ζευγάρια, μικρές οικογένειες, αυτοαπασχολούμενους ή ελεύθερους επαγγελματίες που επιθυμούν να συνδυάσουν τη διαβίωση και την εργασία. Σας προσκαλούμε να το δείτε από κοντά και να κλείσετε ένα ραντεβού για να το δείτε. Αυτό το κτίριο μικτής χρήσης εντυπωσιάζει με την καλοδιατηρημένη του κατάσταση, τις σύγχρονες ανέσεις και τις ποικίλες πιθανές χρήσεις του. Ανυπομονούμε για τα ερωτήματά σας!

Αριθμός ακινήτου: 25131040 - 51766 Engelskirchen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Modernes Venylparkett

neues Dach

komplett modernisiert und saniert, bis auf die Heizung

gut vermietetes Ladenlokal in Bester Lage

Penthauswohnung mit Flair

Αριθμός ακινήτου: 25131040 - 51766 Engelskirchen

Όλα για την τοποθεσία

Engelskirchen präsentiert sich als etablierte Wohngemeinde in Nordrhein-Westfalen mit rund 19.700 Einwohnern und einer ausgewogenen Altersstruktur, die insbesondere eine starke Gruppe im mittleren Alter umfasst. Die Lage in einem wirtschaftsstarke Bundesland garantiert eine solide wirtschaftliche Basis sowie vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten. Die vorhandene Infrastruktur entspricht dem Niveau eines typischen deutschen Mittelzentrums und schafft somit eine verlässliche Grundlage für nachhaltige Wohn- und Lebensqualität. Diese Rahmenbedingungen machen Engelskirchen zu einem interessanten Standort mit Potenzial für Immobilieninvestitionen, auch wenn ergänzende Marktrecherchen zur präzisen Bewertung der Investitionsattraktivität empfehlenswert sind.

Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich besonders in der Nähe zahlreicher Versorgungseinrichtungen und Verkehrsanbindungen.

Gesundheitsdienstleistungen sind in unmittelbarer Umgebung verfügbar: Apotheken wie die Aggertal-Apotheke und die Peter und Paul Apotheke sind nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie Fachärzte, die in nur drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar sind. Kliniken wie die Aggertalklinik Engelskirchen und das St. Josef Krankenhaus sind ebenfalls gut zugänglich und gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung. Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie HIT und Lidl, befinden sich in einem Radius von wenigen Gehminuten und bieten eine ausgezeichnete Versorgung des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den nahegelegenen Engelskirchen Bahnhof sowie mehrere Bushaltestellen in wenigen Minuten zu Fuß gewährleistet, was eine flexible Mobilität sicherstellt. Zudem sind mehrere Autobahnanschlüsse in kurzer Fahrdistanz erreichbar, was die regionale und überregionale Erreichbarkeit optimiert.

Das gastronomische Angebot mit stilvollen Cafés, Restaurants und Bars in fußläufiger Entfernung ergänzt das attraktive Umfeld und sorgt für eine lebendige und vielseitige Freizeitgestaltung. Sport- und Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportanlagen und Spielplätze, sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Für den Investor bietet Engelskirchen somit eine stabile und gut ausgebaute Infrastruktur, die eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum begünstigt. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, umfassender Versorgung und guter Verkehrsanbindung schafft ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien. Die Lage überzeugt durch ihre Balance aus urbaner Anbindung und ländlicher Ruhe, was sie besonders attraktiv für eine breite Zielgruppe macht.

Insgesamt stellt Engelskirchen einen vielversprechenden Standort dar, der mit seiner soliden Infrastruktur und seinem Potenzial für Wertsteigerung eine ausgezeichnete Basis für eine langfristige und sichere Immobilieninvestition bietet. Vielen Dank für Ihr Feedback!
Ihr Feedback hilft uns, unsere Beschreibungen zu verbessern.

Αριθμός ακινήτου: 25131040 - 51766 Engelskirchen

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25131040 - 51766 Engelskirchen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach

Tel.: +49 2261 - 30 55 79 0

E-Mail: gummersbach@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com