

Wiehl

# Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in begehrter Wohnlage von Wiehl

Αριθμός ακινήτου: 26131019



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 739.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 312 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.013 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26131019 - 51674 Wiehl

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

Αριθμός ακινήτου: 26131019 - 51674 Wiehl

?? ??? ??????

??????? ????????	26131019	???? ??????	739.000 EUR
??????????	ca. 312 m <sup>2</sup>	?????	???????????
?????????	9	???????????	???????????????
?????????? ???	4	???????????	<b>Käuferprovision</b>
??????????	3		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
???? ????????????	2006		<b>MwSt.) des</b>
????? ????????????	1 x ?????????? ???	???? ??????????????	<b>beurkundeten</b>
	?????????????, 4 x	????????? ????????????	<b>Kaufpreises</b>
	?????????????	????????????????????	2006
		????????? ????????????	???????
		????????????????????	ca. 88 m <sup>2</sup>
		??????	???????, WC
		???????	???????????, ??????,
			???????????????
			???????

Αριθμός ακινήτου: 26131019 - 51674 Wiehl

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
????? ??????????	??????	????????? ??????? ???????????	94.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ???????? ???	26.10.2033	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2006

Αριθμός ακινήτου: 26131019 - 51674 Wiehl

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26131019 - 51674 Wiehl

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26131019 - 51674 Wiehl

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26131019 - 51674 Wiehl

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26131019 - 51674 Wiehl

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26131019 - 51674 Wiehl

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26131019 - 51674 Wiehl

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26131019 - 51674 Wiehl

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26131019 - 51674 Wiehl

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26131019 - 51674 Wiehl

?? ???????



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

**Αριθμός ακινήτου: 26131019 - 51674 Wiehl**

**???** **?????** **?????????**

**Wohnen auf höchstem Niveau – großzügig, modern und familienfreundlich**  
**In einer der gefragtesten Wohnlagen von Wiehl präsentieren wir Ihnen dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung auf einem traumhaften Grundstück. Die Immobilie verbindet großzügiges Wohnen, moderne Architektur und eine hervorragende Infrastruktur zu einem einzigartigen Wohnkonzept.**

**Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 1.013 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 312 m<sup>2</sup>. Umgeben von einem großzügigen Garten, weitläufigen Terrassenflächen und zahlreichen Stellmöglichkeiten genießen Sie hier ein Höchstmaß an Lebensqualität.**

**Im Jahr 2006 wurde das Haus umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten und modernen Zustand.**

**Besonderes Wohnkonzept in Split-Level-Bauweise**

**Das Herzstück der Immobilie ist die offene Split-Level-Architektur. Die einzelnen Ebenen gehen harmonisch ineinander über und schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl mit viel Licht und Offenheit. Statt klassischer Treppenhäuser verbinden wenige Stufen die insgesamt fünf Wohnebenen miteinander und verleihen dem Haus seinen besonderen Charakter.**

**Ein stilvoller Kamin sorgt für gemütliche Atmosphäre und wird durch hochwertige Grauwacke-Elemente und geschmackvolle Treppenabsätze optisch perfekt ergänzt. Die Architektur verbindet zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort.**

**Einliegerwohnung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**

**Die separate Einliegerwohnung wird derzeit von einer älteren Dame bewohnt und eignet sich ideal als Mehrgenerationenlösung, Wohnraum für erwachsene Kinder, Studentenwohnung, Gästebereich oder Büro-/Praxisfläche.**

**Außenbereich zum Wohlfühlen**

**Der großzügige Außenbereich überzeugt mit großem Garten, weitläufiger Terrasse, zusätzlichen Freiflächen, großem Carport, 3–4 Stellplätzen, weiteren Parkmöglichkeiten für Gäste, einem Geräteschuppen.**

**Familienfreundliche Top-Lage**

**Αριθμός ακινήτου: 26131019 - 51674 Wiehl**

**?????????????? ???? ??????????**

- Grundstück: ca. 1.013 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 312 m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Kernsanierung: 2006
- Split-Level-Bauweise mit fünf Ebenen
- Kamin
- Alarmanlage
- Großzügiger Garten
- Große Terrassenflächen
- Carport
- 3-4 Stellplätze
- Geräteschuppen
- Familienfreundliche Top-Lage in Wiehl
- elektrische Rolläden fast an allen Fenstern
- Alarmanlage (Außenhautschutz)
- großer Geräteschuppen

**Αριθμός ακινήτου: 26131019 - 51674 Wiehl**

**???** **???** **???** **???????????**

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Wiehl und überzeugt durch ihre hervorragende Kombination aus ruhigem Wohnen, Familienfreundlichkeit und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Wiehler Innenstadt sind bequem zu Fuß erreichbar. Besonders Familien profitieren von den kurzen Wegen, da Kinder ihre Schulen und Freizeiteinrichtungen selbstständig und sicher erreichen können. Das lebendige Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsangeboten liegt nur wenige Minuten entfernt.

Wiehl zählt zu den gepflegtesten und attraktivsten Städten des Oberbergischen Kreises. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität, ein vielfältiges Freizeitangebot sowie eine ausgezeichnete medizinische Versorgung und Infrastruktur. Zahlreiche Grünflächen, Wanderwege und Naherholungsmöglichkeiten machen die Region besonders lebenswert.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Autobahn A4 ist in etwa zehn Minuten erreichbar und verbindet Wiehl optimal mit den Ballungsräumen der Region. Die Städte Köln und Olpe erreichen Sie jeweils in ca. 30 bis 40 Fahrminuten, wodurch die Immobilie sowohl für Pendler als auch für Familien einen idealen Wohnstandort darstellt.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, kurzen Wegen und einer sehr guten Verkehrsanbindung macht diese Lage zu einer der gefragtesten Adressen in Wiehl.

**Αριθμός ακινήτου: 26131019 - 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26131019 - 51674 Wiehl**

**?????????? ???? ????????**

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

**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)**