

**Bergneustadt**

# Történelmileg jól karbantartott családi ház építési telekkel Bergneustadt óvárosában

**VP azonosító: 24131042**



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

**VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 870 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 24131042 - 51702 Bergneustadt**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24131042 - 51702 Bergneustadt**

## Áttekintés

VP azonosító	24131042	Vételár	249.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 140 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1900	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Fakeret
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 24131042 - 51702 Bergneustadt**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelezo
Energiaforrás	Gáz		

**VP azonosító: 24131042 - 51702 Bergneustadt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24131042 - 51702 Bergneustadt**

## Az ingatlan



VP azonosító: 24131042 - 51702 Bergneustadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24131042 - 51702 Bergneustadt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24131042 - 51702 Bergneustadt**

## Az ingatlan

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

**VP azonosító: 24131042 - 51702 Bergneustadt**

## Az első benyomás

Egyedi lehetőség: Eredeti ár 380 000 euró az értékbecslés után; a tartózkodási jog miatt jelenlegi ár 299 000 euró. Ez a jól karbantartott, 1900-ból származó családi ház a történelmi báj modern kényelemmel ötvözi, és körülbelül 140 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy nagyméretű, körülbelül 870 m<sup>2</sup>-es telken. Az ingatlan kiváló városi helyen található, ritka kombinációját kínálva a központi elhelyezkedésnek és a privát menedéknek. A házat átfogóan modernizálták, és megfelel az 1989-es évek szabványainak. 1989-ben új tokos ablakokat is beépítettek, amelyek friss és modern megjelenést kölcsönöznek az épületnek anélkül, hogy feláldoznák történelmi jellegét. Szinte minden ablak redonnyel van felszerelve a nagyobb kényelem és biztonság érdekében. Néhány ablak hagyományos redonyokkal rendelkezik, amelyek további varázst kölcsönöznek a favázás háznak. A ház elrendezése jól megtervezett és praktikus. Összesen négy szoba áll rendelkezésre, köztük két hálószoba. A fürdőszoba funkcionálisan berendezett, és megfelel a modern életstílus igényeinek. Különös vonzeró a nagy terasz, amely bőséges helyet kínál a pihenéshez vagy a kellemes esték eltöltéséhez a szabadban. A gondozott kert számos felhasználási lehetőséget kínál. Egy nagy kerti fészert teszi teljessé a kínálatot, amely sokféleképpen használható, akár tárolóként, hobbiszobaként vagy egyéb célokra. Két nyitott parkolóhely áll rendelkezésre, ami különösen előnyös ezen a központi helyen. Ezenkívül van egy különálló, körülbelül 460 négyzetméteres építési telek is, szintén kiváló városi helyen, további lehetőségeket kínálva a jövőbeni építési projektekhez vagy bővítéshez. Az ingatlan központi elhelyezkedése kiváló infrastruktúrát biztosít. Bevásárlóközpontok, iskolák, tömegközlekedés és szabadidős létesítmények mind könnyen elérhetőek, így ez a ház rendkívül vonzó mind a családok, mind a dolgozó ingázók számára. A közelmúltbeli modernizációk biztosítják, hogy a ház kora ellenére kiváló állapotban van. A központi fűtési rendszer kellemes meleget biztosít, és hozzájárul a magas életminőséghez. Összefoglalva, ez a családi ház a történelmi báj és a modern

kényelem sikeres keverékét kínálja egy tágas telken, kiváló városi helyen. Az elvégzett modernizációknak és a jól karbantartott összképnek köszönhetően ez az ingatlan értékes lehetőséget kínál mindazok számára, akik központi elhelyezkedést keresnek különleges lakókörnyezettel. Egyeztessen időpontot még ma, hogy személyesen is megtekinthesse ezt a vonzó ingatlant. A ház Bergneustadt városában műemlékvédelem alatt áll, ezért energiatausítvány nem szükséges.

**VP azonosító: 24131042 - 51702 Bergneustadt**

## Részletes felszereltség

Wohnrecht einer älteren Dame für das Wohnhaus

ca. 460 qm großes separates Baugrundstück in bester Citylage

moderne Gasbrennwerttherme

2 Stellplätze im Zentrum der Altstadt von Bergneustadt

neue Sprossenfenster

große Terrasse

großes Gartenhaus

Rolläden an fast alle Fenstern, sonst Schlagläden

**VP azonosító: 24131042 - 51702 Bergneustadt**

## Minden a helyszínről

Das Altstadtfeeling und die Historie Bergneustadts vor der Tür!

Die alten Fachwerkhäuser laden in diesem Teil von Bergneustadt zum Staunen und Genießen ein.

Wer vor Ort ein bisschen Geschichte erleben möchte, sieht mit der Altstadtkirche das Wahrzeichen Bergneustadts.

Auch die nicht weit von der Immobilie entfernte Krawinkel-Villa mit ihrem parkähnlichen Garten ist eine beeindruckende Sehenswürdigkeit.

Die Schulen in Bergneustadt sind nicht weit von dem Einfamilienhaus entfernt. Alle Schulformen erreicht man in ca. 10 Minuten fußläufig.

Bergneustadt bietet in seinem Zentrum verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten.

Eine Bäckerei in ca. 6 Gehminuten, aber auch der Supermarkt in ebenfalls ca. 6 Gehminuten versorgen einen mit all den Dingen, die das Herz begehrt.

Zwei weitere Supermärkte erreicht man nach ca. 3 Fahrminuten. Generell ist Bergneustadts Zentrum sehr neu und modernisiert, sodass sich hier der Großeinkauf sehr gut erledigen lässt. Besonders ist die nur ca. 50 Meter von der Immobilie entfernte Metzgerei, in der sich Kunden aus den umliegenden Städten und Gemeinden einfinden.

Außerhalb Bergneustadts erreicht man in ca. 12 Fahrminuten das Zentrum von Gummersbach. Auch hier gibt es, besonders mit dem Steinmüllergelände und dem dort neu erbauten Forum, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten.

Die Anbindungen, egal, ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem eigenen Fahrzeug, sind gegeben und in nur kurzer Zeit erreichbar.

Wer mit dem Bus fährt, erreicht nach ca. 6 Gehminuten eine Bushaltestelle. Mit dem

Bus aus gelangt man nach Gummersbach, von wo man dann mit der Bahn nach Köln, ab dem Jahr 2017 auch nach Dortmund und Hagen kommt.

Mit dem Auto ist man schon nach ca. 6 Minuten Fahrzeit auf der B256 in Richtung A4 Köln/Olpe. So gelangt man nach ca. 40 Minuten in die Kölner Innenstadt, nach Olpe sind es etwa 25 Minuten Fahrzeit.

**VP azonosító: 24131042 - 51702 Bergneustadt**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 24131042 - 51702 Bergneustadt**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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