

Engelskirchen

## Engelskirchen háztetői felett egy lakó- és kereskedelmi épület

VP azonosító: 25131040



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

VÉTELÁR: 410.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 108 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25131040 - 51766 Engelskirchen

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

VP azonosító: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Áttekintés

VP azonosító	25131040
Hasznos lakótér	ca. 110 m <sup>2</sup>
Szobák	7
Hálósobák	1
Fürdoszobák	2
Építés éve	1955

Vételár	410.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 120 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.12.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	92.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005



VP azonosító: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

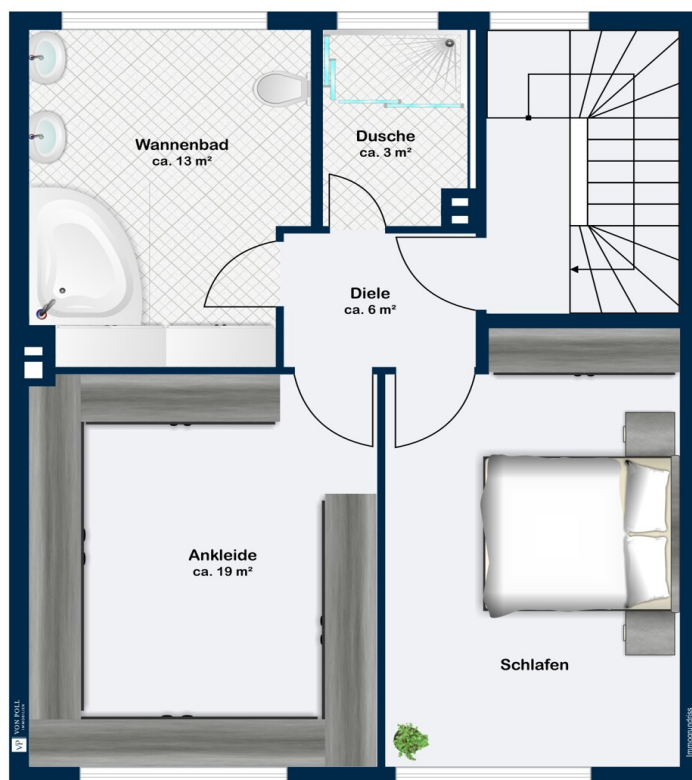
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

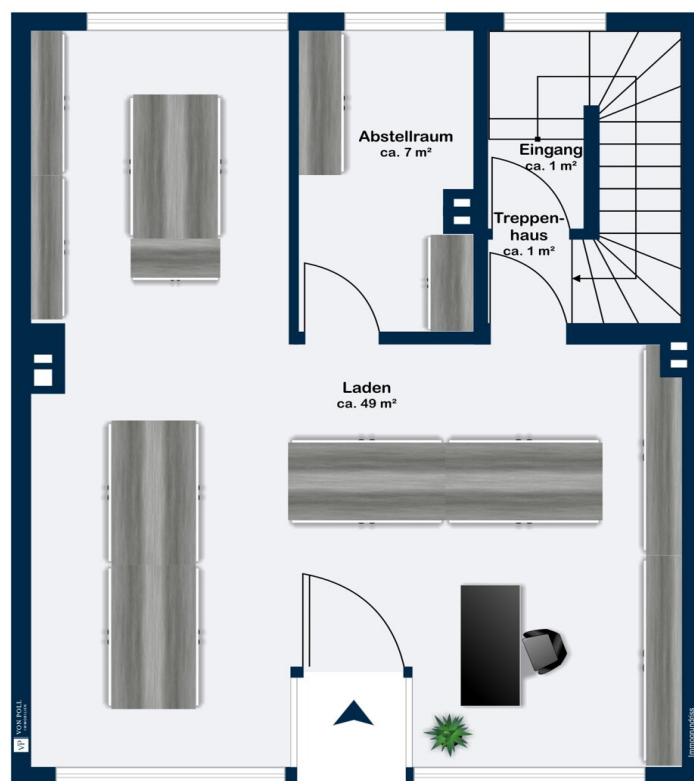
T.: 02261 - 30 55 79 0

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

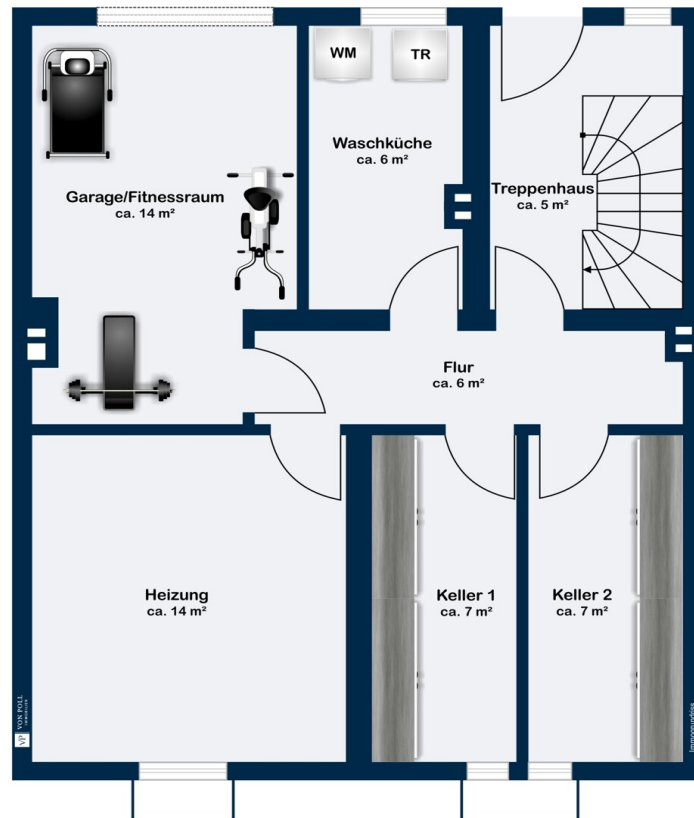
VP azonosító: 25131040 - 51766 Engelskirchen

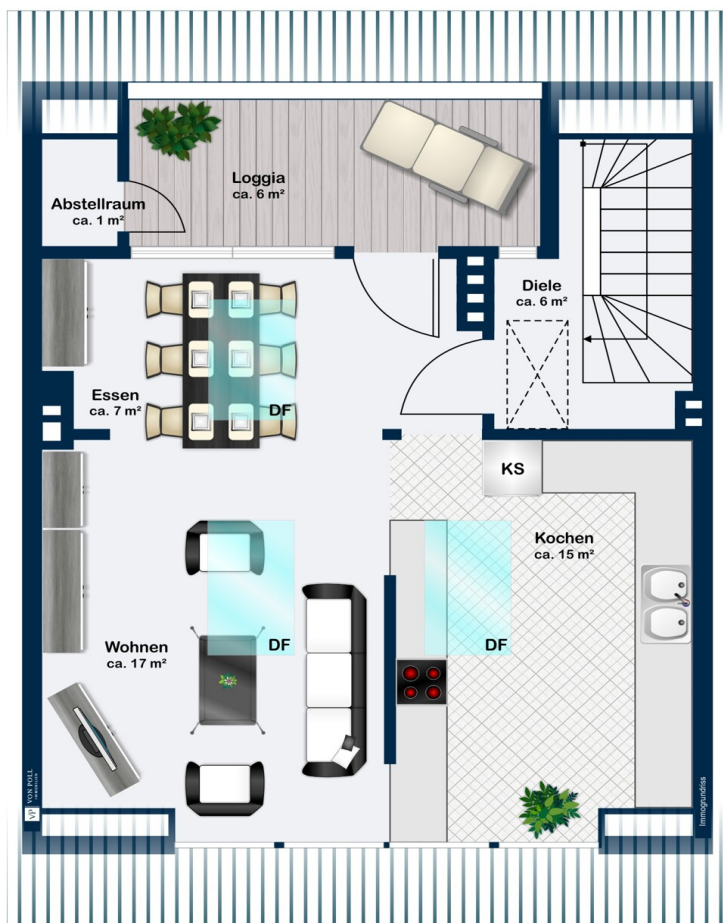
## Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25131040 - 51766 Engelskirchen**

## Az első benyomás

Modernizált lakó- és kereskedelmi épület: Tér az ötleteknek és az életnek. Ez a vonzó lakó- és kereskedelmi épület, amely eredetileg 1955-ben épült, 2020-ban átfogó felújításon esett át, és kiváló állapotban van, ötvözve a modern életstílust a sokoldalú felhasználási lehetőségekkel. Körülbelül 110 m<sup>2</sup> lakóterületével és körülbelül 108 m<sup>2</sup>-es telekméretével ez az ingatlan bőséges teret kínál az egyéni életstílusok és az üzleti lehetőségek számára. Az épület egy jól kialakított környéken található, amely kényelmes kombinációját kínálja a helyi szolgáltatásoknak, az infrastruktúrának és a megközelíthetőségnek. A tömegközlekedés, a bevásárlási lehetőségek, az iskolák és a rekreációs területek könnyű megközelíthetősége kiemeli a helyszín alkalmasságát a mindennapi életre. A közzététel időpontjában még nem állt rendelkezésre energiatanúsítvány. Az elrendezés összesen hét szobát foglal magában, rugalmas felhasználási koncepciókat kínálva. Az emeletek a központi bejáraton keresztül közelíthetők meg. A földszint ideális kereskedelmi célokra, irodának vagy stúdióknak. A nagy ablakok rengeteg természetes fényt és kellemes légkört biztosítanak. Modern fürdőszoba is tartozik hozzá. A felső és a tetőtéri emeleteken található lakóterek a magánéletet és a személyes fejlődés lehetőségét egyaránt biztosítják. A legfelső emeleten található nyitott konyha tökéletes a közös étkezésekhez, míg a hozzá tartozó, loft stílusú nappali és étkező tágasságával lenyugózó. Közvetlen hozzáférés a tetoteraszhoz, ahonnan kilátás nyílik Engelskirchenre. A tágas hálószoba, az öltözővel és a két fürdőszobával együtt, az első emeleten található, kényelmet és tágasságérzetet biztosítva. A 2020-ban felújított elemek, mint például az ablakok, a tető és az összes vízvezeték-rendszer, modern energiamínőséget biztosítanak. A központi fűtési rendszer hatékony és kényelmes hőmérséklet-szabályozást biztosít az egész házban, így kellemes lakókörnyezetet biztosít minden helyiségben egész évben. Külön elony a kiváló minőségű kivitelezés: a gondosan kiválasztott anyagok és felületek vonzó hangulatot teremtenek. Opcionálisan egyedi bútorkoncepciók és egyéb tervezési ötletek is könnyen integrálhatók az egyéni preferenciák kifejezésére. Az ingatlan könnyen kezelhető és karbantartható, lehetővé téve a kültéri terek egyszerű használatát ülohelyként vagy tárolásra. Az épület szerkezeti elonyei, a közelmúltbeli modernizáció és a sokoldalú felhasználási lehetőségek vonzó választássá teszik ezt az ingatlant párok, kis családok, egyéni vállalkozók vagy szabadúszók számára, akik szeretnék összeegyeztetni az életet és a munkát. Szeretettel meghívjuk Önt, hogy tekintse meg személyesen, és egyeztessen időpontot megtekintésre. Ez a vegyes funkciójú épület lenyugózi a karbantartott állapotát, a modern felszereltségét és a sokoldalú felhasználási lehetőségeit. Várjuk megkeresését!

VP azonosító: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Részletes felszereltség

Modernes Vinylparkett  
neues Dach  
komplett modernisiert und saniert, bis auf die Heizung  
gut vermietetes Ladenlokal in Bester Lage  
Penthauswohnung mit Flair

VP azonosító: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Minden a helyszínról

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 wirtschaftsstarken 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.



VP azonosító: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## 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)