

Wiehl

Gepflegtes EFH in einer Höhenlage von Wiehl

VP azonosító: 25131041



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 298.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 860 m²

VP azonosító: 25131041 - 51674 Wiehl

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

VP azonosító: 25131041 - 51674 Wiehl

Áttekintés

VP azonosító	25131041	Vételár	298.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 119 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1974	Modernizálás / felújítás	2014
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
		Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25131041 - 51674 Wiehl

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	276.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.09.2035	Energiatanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány besorolás / Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2010

VP azonosító: 25131041 - 51674 Wiehl

Az ingatlan



VP azonosító: 25131041 - 51674 Wiehl

Az ingatlan



VP azonosító: 25131041 - 51674 Wiehl

Az ingatlan



VP azonosító: 25131041 - 51674 Wiehl

Az ingatlan



VP azonosító: 25131041 - 51674 Wiehl

Az ingatlan



VP azonosító: 25131041 - 51674 Wiehl

Az ingatlan



VP azonosító: 25131041 - 51674 Wiehl

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 mit uns:

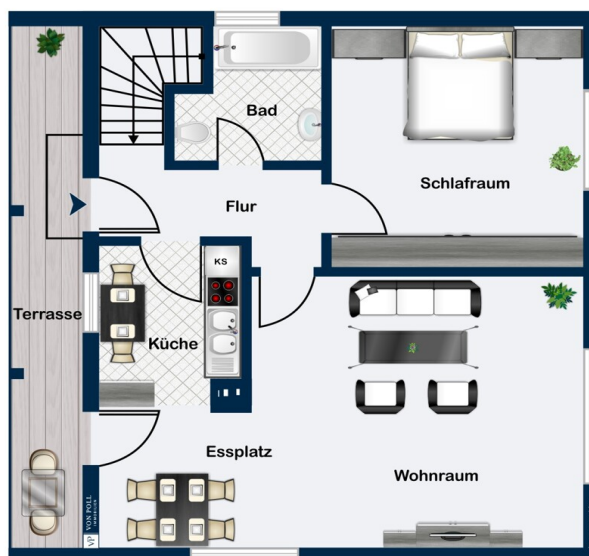
0800 – 333 33 09

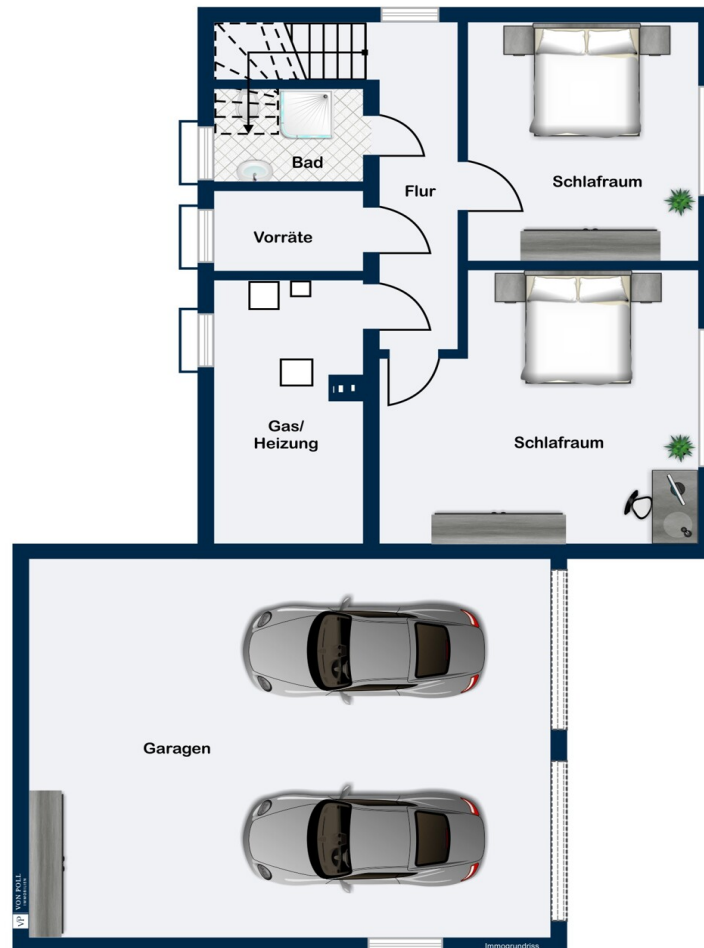
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25131041 - 51674 Wiehl

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25131041 - 51674 Wiehl

Az elso benyomás

Dieses Einfamilienhaus bietet eine attraktive Möglichkeit, Wohnen nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Immobilie überzeugt mit ihrer Größe und eignet sich besonders für Menschen, die Wert auf ein eigenes Haus legen.

Das Objekt befindet sich in einer gut erreichbaren Lage, die ideale Voraussetzungen für den Alltag bietet. Durch die Umgebung ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie eine gute Anbindung an die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Mit einer durchdachten Gebäudearchitektur empfiehlt sich das Einfamilienhaus sowohl für Einzelpersonen als auch für Paare oder Familien. Der Zugang zum Haus ist übersichtlich gestaltet und bietet einen freundlichen Empfangsbereich. Die vorhandenen Räume lassen unterschiedlichste Gestaltungsmöglichkeiten zu, die sich an Ihren persönlichen Bedürfnissen orientieren können.

Dank seiner klaren Struktur und der großzügigen Raumaufteilung vermittelt das Haus ein Gefühl von Offenheit. Die einzelnen Zimmer sind vielseitig nutzbar und können individuell eingerichtet werden, ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, was zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt. Durch das Zusammenspiel aus Licht und Raum entsteht eine Umgebung, die unterschiedliche Wohnkonzepte erlaubt.

In Bezug auf Möbel und Ausstattung stehen Ihnen alle Freiheiten offen, Ihre eigenen Wünsche umzusetzen. So können Sie das Haus gezielt nach Ihren Vorstellungen einrichten und ausgestalten.

Weiterhin überzeugt diese Immobilie durch praktische Details, die das Alltagsleben erleichtern. Neben ausreichend Platz für verschiedene Einrichtungsoptionen sind auch funktionale Aspekte berücksichtigt, wodurch ihr neues Zuhause eine komfortable Wohnbasis bietet. Vom Eingangsbereich bis in die einzelnen Räume lässt sich die Raumstruktur flexibel nutzen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um die Gegebenheiten des

Hauses persönlich kennenzulernen und sich einen Eindruck von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zu verschaffen.

Nutzen Sie die Gelegenheit und informieren Sie sich über dieses Angebot – ein Einfamilienhaus, das Ihnen zahlreiche Möglichkeiten für individuelles Wohnen.

VP azonosító: 25131041 - 51674 Wiehl

Részletes felszereltség

2 Garagen

Kamin

große Terrassen

gepflegter Garten

Zimmer im UG mit Küchenanschluß

VP azonosító: 25131041 - 51674 Wiehl

Minden a helyszínról

Wiehl besticht als lebenswerte, mittelgroße Gemeinde mit rund 25.000 Einwohnern, die durch ihre ausgewogene Bevölkerungsstruktur und die Nähe zu Köln eine ideale Verbindung von ländlicher Ruhe und urbaner Infrastruktur bietet. Die Stadt im Oberbergischen Kreis überzeugt mit einer stabilen wirtschaftlichen Basis und einem familienfreundlichen Umfeld, das Sicherheit und eine hohe Lebensqualität gewährleistet. Die verkehrsgünstige Lage mit gut ausgebauten Anbindungen sorgt für eine unkomplizierte Erreichbarkeit regionaler Zentren und macht Wiehl zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, die Wert auf eine harmonische Balance zwischen Beruf und Privatleben legen.

Die Umgebung von Wiehl offenbart zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Erholung inmitten grüner Natur. Für Familien besonders wertvoll sind die vielfältigen Sportanlagen, die bereits in wenigen Gehminuten erreichbar sind und Kindern wie Erwachsenen Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben bieten. Spielplätze wie das idyllische Kalktal oder die Freizeitanlage Bielstein laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein, während nahegelegene Parks zum Verweilen und Entspannen einladen. Diese naturnahe Atmosphäre schafft einen behüteten Rahmen, in dem Kinder sicher aufwachsen und Familien wertvolle gemeinsame Zeit verbringen können.

Ein weiterer zentraler Aspekt für Familien ist die hervorragende Infrastruktur im Bereich Bildung und Gesundheit. In nur etwa 20 bis 30 Minuten zu Fuß erreichen Sie eine Vielzahl von Schulen, von Grundschulen über weiterführende Schulen bis hin zu Kindertagesstätten, die eine umfassende und qualitätsvolle Betreuung der Jüngsten gewährleisten. Die Nähe zu Apotheken und Ärzten, darunter spezialisierte Praxen und Kliniken, garantiert eine schnelle medizinische Versorgung – ein beruhigender Faktor für Eltern. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die den Alltag komfortabel gestalten, sowie ein

ansprechendes gastronomisches Angebot mit familienfreundlichen Restaurants und Cafés, die zu genussvollen Momenten einladen. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch den Bahnhof Weiershagen in nur sechs Gehminuten Entfernung sowie mehrere nahegelegene Bushaltestellen, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Insgesamt bietet Wiehl ein sicheres, grünes und gut vernetztes Umfeld, das Familien ein Zuhause mit Zukunftsperspektive schenkt. Hier finden Sie nicht nur einen Ort zum Wohnen, sondern eine lebendige Gemeinschaft, in der Kinder behütet aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können. Die Kombination aus naturnaher Erholung, erstklassiger Bildungsinfrastruktur und verlässlicher Gesundheitsversorgung macht diesen Standort zu einer erstklassigen Wahl für Familien, die Lebensqualität und Geborgenheit schätzen.

VP azonosító: 25131041 - 51674 Wiehl

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 276.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25131041 - 51674 Wiehl

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com