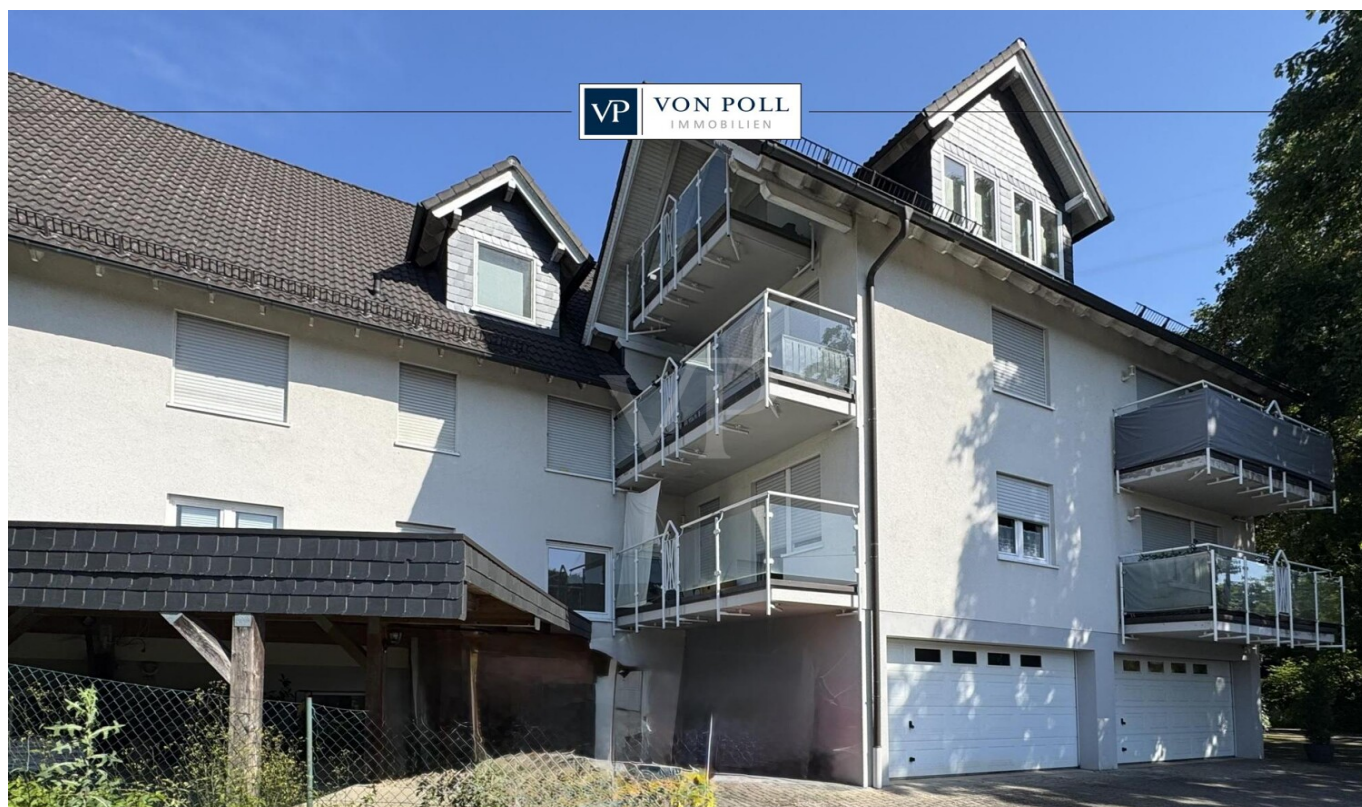


Wiehl

# Moderne Dachgeschosswohnung mit TOP Anbindung in Wiehl

VP azonosító: 26131023



VÉTELÁR: 216.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 76 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 26131023 - 51674 Wiehl**

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

**VP azonosító: 26131023 - 51674 Wiehl**

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 26131023              |
| Hasznos lakótér | ca. 76 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 3                     |
| Hálósobák       | 2                     |
| Fürdoszobák     | 1                     |
| Építés éve      | 2000                  |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 216.000 EUR                                                                           |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség        | Erkély                                                                                |

VP azonosító: 26131023 - 51674 Wiehl

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.12.2036    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 81.75 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2018                |

**VP azonosító: 26131023 - 51674 Wiehl**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26131023 - 51674 Wiehl**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26131023 - 51674 Wiehl**

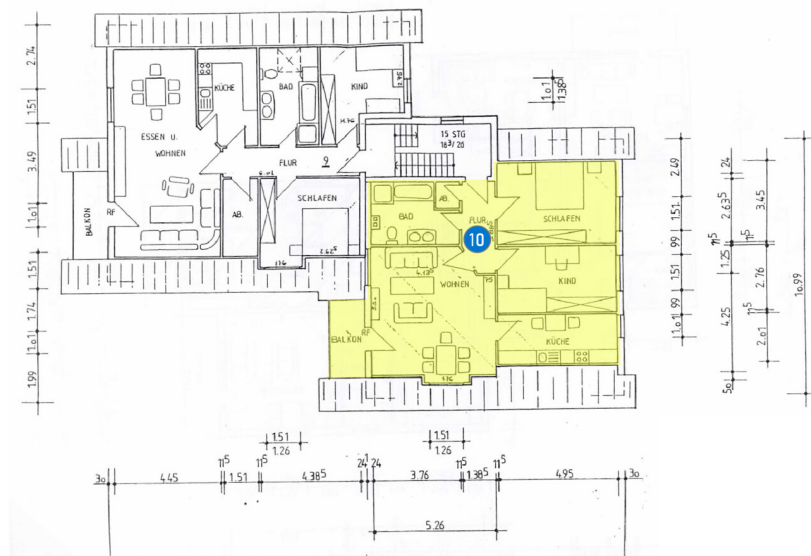
## Az ingatlan





VP azonosító: 26131023 - 51674 Wiehl

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26131023 - 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](http://www.von-poll.com)

**VP azonosító: 26131023 - 51674 Wiehl**

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht hier eine Dachgeschosswohnung mit 76 m<sup>2</sup> und folgender Aufteilung:

DG rechts Wohnung 5 mit 76 m<sup>2</sup>

Flur

Abstellraum

Bad

Kind

Schlafzimmer

halb offene Küche

Essen und Wohnen

Balkon

Die gepflegte Immobilie bietet eine außergewöhnliche Möglichkeit für Investoren und Eigennutzer, die nach einer flexiblen Nutzungsoption suchen. Wir bieten Ihnen hier insgesamt fünf Wohneinheiten zum Verkauf. Zu den fünf Wohneinheiten existieren noch drei Garagen, die separat dazu erworben werden können. Je Garage rufen wir einen Preis von 25.000 Euro auf. Jede Wohneinheit verfügt über einen Balkon.

Die Immobilie präsentiert sich mit einer hellen und freundlichen Putzfassade, die einen gepflegten Gesamteindruck hinterlässt. Die Architektur ist zeitlos und harmonisch in die grüne Umgebung eingebettet, was sich besonders in den Außenbereichen widerspiegelt. Der Zugang zum Haus erfolgt über einen Eingangsbereich mit Treppe und liebevoll angelegter Bepflanzung, was einladend wirkt. Die großzügigen Balkone bieten jeder Wohneinheit einen Rückzugsort ins Freie und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Umgebung mit altem Baumbestand sowie gepflegten Grünflächen rund ums Haus, die das Wohnen hier besonders angenehm gestalten. Mehrere große Fensterflächen sorgen in allen Wohneinheiten für viel Tageslicht und eine helle Atmosphäre. Die offene Gestaltung der Fassadenflächen mit modernen, weißen Balkongeländern unterstreicht das zeitgemäße Erscheinungsbild des Hauses. Das Gebäude verfügt über vier Garageneinheiten, die sich direkt am Haus befinden und wovon drei zum Verkauf angeboten werden. Insgesamt ist das Grundstück von viel Grün und dichtem Bewuchs umgeben, sodass Privatsphäre gewährleistet ist und sich Bewohner auf eine naturnahe Lebenssituation freuen können. Weitere Pluspunkte sind der gepflasterte Vorplatz und Zufahrtsbereich, der ausreichend Platz für Fahrzeuge bietet. Zugänge zu den einzelnen Wohneinheiten befinden sich praktischerweise auf verschiedenen Ebenen des Hauses, was kurze Wege schafft. Die Ausstattung der Wohnung entspricht dem Standard gepflegt, weitere Fotos können gerne separat angefragt werden.

**VP azonosító: 26131023 - 51674 Wiehl**

## Részletes felszereltség

Wohnung 5 DG rechts mit 76 m<sup>2</sup> 3 Zimmer

Grundriss Farbe rot

gut vermietet!

\*drei Garagen können ebenso dazu erworben werden.

\*Fotos von der Wohnung können aus Diskretionsgründen bei uns im Büro angeschaut werden.

\*eine Mieteinnahmen, sowie Nebenkostenaufstellung kann ebenfalls angefragt werden.



**VP azonosító: 26131023 - 51674 Wiehl**

## Minden a helyszínról

Wiehl präsentiert sich als wirtschaftlich stabile Kleinstadt mit rund 25.000 Einwohnern und einer soliden Infrastruktur, die insbesondere für Investoren im mittleren bis gehobenen Wohnsegment attraktiv ist. Die Stadt überzeugt durch eine ausgewogene demografische Struktur und eine sichere Umgebung, was eine verlässliche Nachfrage nach Wohnraum gewährleistet. Die gut ausgebaute Verkehrsanbindung an regionale Straßen und den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit umliegender Wirtschaftszentren, während die moderaten Preisniveaus im Vergleich zur Kölner Metropolregion ein attraktives Investitionsumfeld schaffen. Die qualitätsorientierte Stadtentwicklung mit Fokus auf nachhaltige Infrastruktur und altersgerechte Wohnangebote unterstreicht die langfristige Wertstabilität des Immobilienmarktes. Die Lage profitiert von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So sind beispielsweise die Busstationen „Bomig Kreuzung“ und „Sparkasse“ in nur 2 bis 3 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu mehreren Autobahnanschlüssen gewährleistet zudem eine schnelle Erreichbarkeit mit dem Pkw. Dieses dichte Verkehrsnetz sichert eine optimale Mobilität für Mieter und Eigentümer gleichermaßen.

Das Umfeld bietet eine ausgewogene Mischung aus Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitangeboten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Für eine nachhaltige Mietnachfrage sorgen zahlreiche Schulen und Kindertagesstätten, die in einem Radius von etwa 11 bis 15 Minuten Fahrzeit mit dem Auto erreichbar sind, darunter Grund- und weiterführende Schulen sowie berufsbildende Einrichtungen. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Apotheken und Fachärzte in 5 bis 10 Minuten mit dem Auto gewährleistet, ergänzt durch nahegelegene Kliniken in Gummersbach und Engelskirchen, die auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi Süd, Kaufland und Netto Marken-Discount befinden sich in einem Umkreis von etwa 10 Minuten mit dem Auto und bieten eine komfortable Versorgung des täglichen Bedarfs. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches und kulturelles Angebot, das den Wohnstandort auch für anspruchsvolle Mieter attraktiv macht.

Für Investoren bietet Wiehl somit eine stabile und zukunftsichere Anlageoption mit solider Infrastruktur, gesicherter Mietnachfrage und moderatem Wertsteigerungspotenzial. Die Kombination aus verlässlicher wirtschaftlicher Basis, attraktiven Wohnlagen und guter Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einer nachhaltigen Investition in einem beständigen Marktumfeld.

**VP azonosító: 26131023 - 51674 Wiehl**

## **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.

**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: 26131023 - 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](mailto:gummersbach@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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