

Marienheide

Casa indipendente all'avanguardia e a risparmio energetico nel centro di Marienheide

Codice oggetto: 25131035



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 206 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 889 m²

Codice oggetto: 25131035 - 51709 Marienheide

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25131035 - 51709 Marienheide

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25131035
Superficie netta	ca. 206 m²
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	698.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Superficie lorda	ca. 30 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25131035 - 51709 Marienheide

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	27.01.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	67.15 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25131035 - 51709 Marienheide

La proprietà



Codice oggetto: 25131035 - 51709 Marienheide

La proprietà



Codice oggetto: 25131035 - 51709 Marienheide

La proprietà



Codice oggetto: 25131035 - 51709 Marienheide

La proprietà



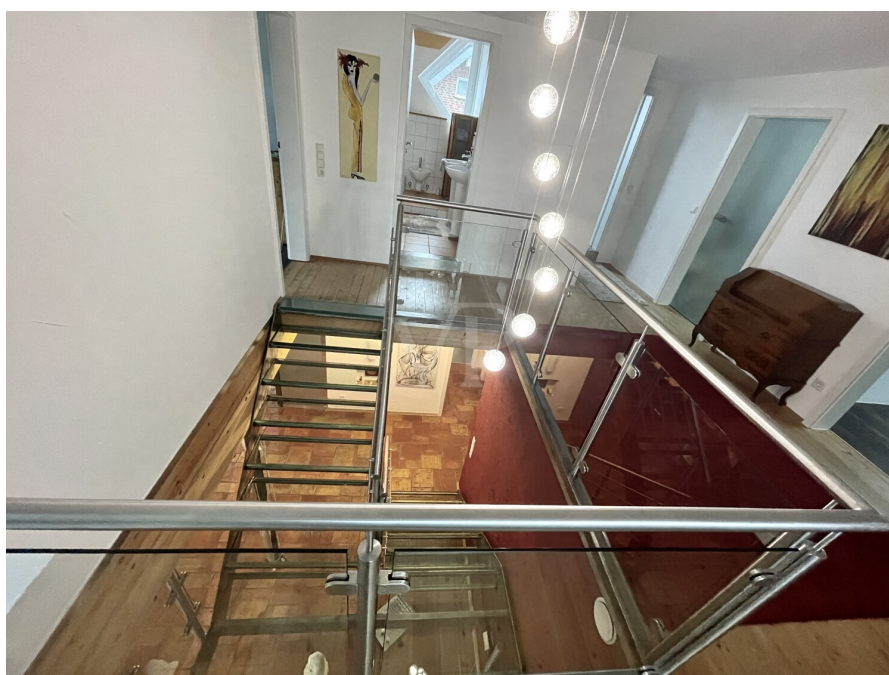
Codice oggetto: 25131035 - 51709 Marienheide

La proprietà



Codice oggetto: 25131035 - 51709 Marienheide

La proprietà



Codice oggetto: 25131035 - 51709 Marienheide

La proprietà



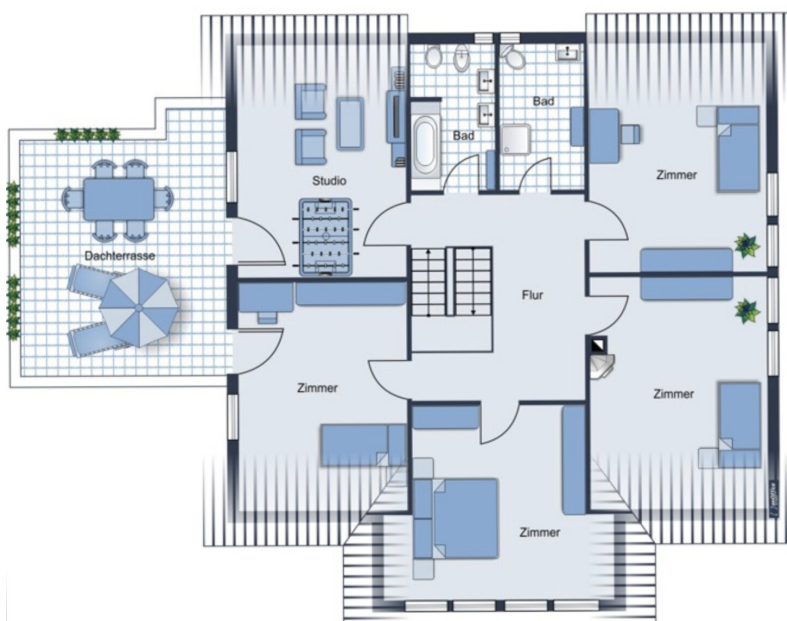
Codice oggetto: 25131035 - 51709 Marienheide

La proprietà



Codice oggetto: 25131035 - 51709 Marienheide

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

www.von-poll.com

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25131035 - 51709 Marienheide

Una prima impressione

Questa moderna casa progettata da un architetto colpisce per la sua versatilità e offre ampio spazio per le esigenze abitative individuali, con un totale di otto stanze e cinque camere da letto. Ampiamente ristrutturata nel 2022, la proprietà si presenta ora in uno stato contemporaneo, dove standard abitativi moderni e funzionalità sono stati tenuti in pari considerazione. La zona giorno si estende su due livelli e comprende una superficie complessiva che consente di vivere comodamente. Ampie finestre garantiscono molta luce naturale in tutta la casa e, insieme ai pavimenti armoniosamente coordinati e ai colori neutri delle pareti, creano un'atmosfera piacevole. La disposizione è adatta a famiglie con più figli, coppie con maggiore necessità di spazio o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Al piano terra si trova un'ampia zona giorno e pranzo open space, ulteriormente valorizzata dall'accesso diretto alla terrazza. Qui è possibile godersi sia la vita familiare che gli incontri con gli ospiti. La cucina adiacente è progettata in modo funzionale e offre ampio spazio di stoccaggio, oltre alla possibilità di allestire un'accogliente zona pranzo. Due ulteriori stanze, ideali come uffici, camere per gli ospiti o sale hobby, completano la zona giorno al primo piano. Il piano superiore comprende un totale di cinque camere da letto, che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, camere da letto o camere per gli ospiti. Le camere sono spaziose e possono essere arredate in modo personalizzato. Un bagno moderno con luce naturale, doccia e vasca, nonché un ulteriore bagno per gli ospiti, offrono un elevato livello di comfort per la vita quotidiana in famiglia. Grazie ai lavori di ammodernamento effettuati nel 2022, l'immobile si presenta in condizioni gradevoli e ben tenute. Ulteriori caratteristiche includono pavimenti di alta qualità, finestre moderne con doppi vetri e un sistema di riscaldamento a risparmio energetico. Il giardino ben curato offre spazio per il relax e una varietà di opzioni di progettazione paesaggistica. Sono disponibili un posto auto coperto e ulteriori posti auto. La casa si trova in una zona ben sviluppata con ottime infrastrutture, tra cui l'accesso ai mezzi pubblici, negozi, scuole e asili nelle immediate vicinanze. Il quartiere è caratterizzato da piacevoli edifici residenziali. Questa proprietà offre numerose possibilità per realizzare i vostri sogni abitativi. Approfittate di ampi spazi abitativi, comfort moderni e un ambiente piacevole. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25131035 - 51709 Marienheide

Dettagli dei servizi

voll ökologisches Niedrigenergiehaus

Fußbodenheizung

dreifach Verglasung

Solaranlage

Luftfilteranlage, bzw. Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

komplettes Niedrigenergiehaus

Staubsaugeranlage

Alarmanlage

Sauna

1 drehbarer Designerkamin im EG

und ein zweiter im OG beide mit Zuluftzufuhr von außen

Badezimmer Philipp Stark

Glastreppen

handgeformte mexikanische Terrakottafliesen

Masterbad mit ca. 200 Jahre alten Eichenvollholzdielen aus einem französischem Schloss

Kaminzimmer im OG ausgelegt mit Mooreiche

Koiteich mit Filteranlage

Grube für das Auto

elektrisches Garagen- und Carporttor

Codice oggetto: 25131035 - 51709 Marienheide

Tutto sulla posizione

Dieses moderne Architektenhaus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse, komplett umgeben von traumhaften Einfamilienhäusern, nicht weit vom Ortszentrum entfernt.

In ca. 5 Minuten bietet Marienheide fussläufig Ärzte und Apotheken, Bäckereien und Lebensmittelläden, sowie Banken und Restaurants und eine gute Infrastruktur an.

Die Autobahnen A4 und A45 sind ebenfalls in ca. 15 bis 20 Minuten erreichbar. Eine gute Anbindung mit der Regionalbahn nach Köln ist ebenfalls erwähnenswert.

Codice oggetto: 25131035 - 51709 Marienheide

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 67.15 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Codice oggetto: 25131035 - 51709 Marienheide

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach

Tel.: +49 2261 - 30 55 79 0

E-Mail: gummersbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com