

Engelskirchen

## Sopra i tetti di Engelskirchen, un edificio residenziale e commerciale

Codice oggetto: 25131040



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

PREZZO D'ACQUISTO: 410.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 108 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25131040 - 51766 Engelskirchen

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

Codice oggetto: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25131040   |
| Superficie netta    | ca. 110 m² |
| Vani                | 7          |
| Camere da letto     | 1          |
| Bagni               | 2          |
| Anno di costruzione | 1955       |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 410.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                             |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 120 m²                                                                |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                                     |

Codice oggetto: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato                                                                                     |
| Fonte di alimentazione     | Gas                                                                                               |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |



Codice oggetto: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Una prima impressione

Edificio residenziale e commerciale modernizzato: spazio per idee e vita. Questo attraente edificio residenziale e commerciale, originariamente costruito nel 1955, è stato oggetto di ampi lavori di ristrutturazione nel 2020 e ora si presenta in ottime condizioni, combinando uno stile di vita moderno con opzioni di utilizzo versatili. Con circa 110 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 108 m<sup>2</sup>, questa proprietà offre ampio spazio per stili di vita individuali e opportunità di business. L'edificio è situato in un quartiere consolidato che offre una comoda combinazione di servizi locali, infrastrutture e accessibilità. Il facile accesso ai trasporti pubblici, negozi, scuole e aree ricreative sottolinea l'idoneità della posizione alla vita quotidiana. Al momento della pubblicazione non era ancora disponibile un certificato di prestazione energetica. La disposizione comprende un totale di sette locali, offrendo concetti di utilizzo flessibili. I piani sono accessibili tramite l'ingresso centrale. Il piano terra è ideale per scopi commerciali, uffici o studi. Ampie finestre garantiscono molta luce naturale e un'atmosfera piacevole. È incluso anche un bagno moderno. Le zone giorno ai piani superiori e mansarda offrono sia privacy che opportunità di crescita personale. La cucina open space all'ultimo piano è perfetta per preparare i pasti insieme, mentre l'adiacente soggiorno e sala da pranzo in stile loft colpisce per la sua spaziosità. L'accesso diretto alla terrazza sul tetto con vista su Engelskirchen completa l'offerta. L'ampia camera da letto, insieme alla cabina armadio e ai due bagni, si trova al primo piano, offrendo comfort e una sensazione di spaziosità. Elementi rinnovati nel 2020, come finestre, tetto e tutti gli impianti idraulici, garantiscono un moderno standard energetico. L'impianto di riscaldamento centralizzato garantisce una regolazione efficiente e confortevole della temperatura in tutta la casa, garantendo un clima piacevole in tutti gli ambienti durante tutto l'anno. Un particolare vantaggio è rappresentato dalle finiture di alta qualità: i materiali e le finiture accuratamente selezionati creano un'atmosfera accattivante. Opzionalmente, è possibile integrare facilmente arredi personalizzati e altre idee di design per esprimere le preferenze personali. L'immobile è gestibile e di facile manutenzione, consentendo l'utilizzo semplice degli spazi esterni come sedute o spazio di archiviazione. I vantaggi strutturali dell'edificio, la recente modernizzazione e le versatili opzioni di utilizzo rendono questa proprietà una scelta interessante per coppie, piccole famiglie, lavoratori autonomi o liberi professionisti che desiderano combinare vita e lavoro. Vi invitiamo a visionarla di persona e a fissare un appuntamento. Questo edificio ad uso misto colpisce per le sue condizioni ben tenute, i comfort moderni e le diverse possibilità di utilizzo. Non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Dettagli dei servizi

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



Codice oggetto: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25131040 - 51766 Engelskirchen

## Ulteriori informazioni

**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: 25131040 - 51766 Engelskirchen

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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