

Engelskirchen

# Einzigartiges Architektenhaus mit Baugrundstück

Número da propriedade: 26131009



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

PREÇO DE COMPRA: 539.000 EUR • ÁREA: ca. 193 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 2.151 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26131009	Preço de compra	539.000 EUR
Área	ca. 193 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 84 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	1974		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen

## Dados energéticos

Aquecimento	Petróleo
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

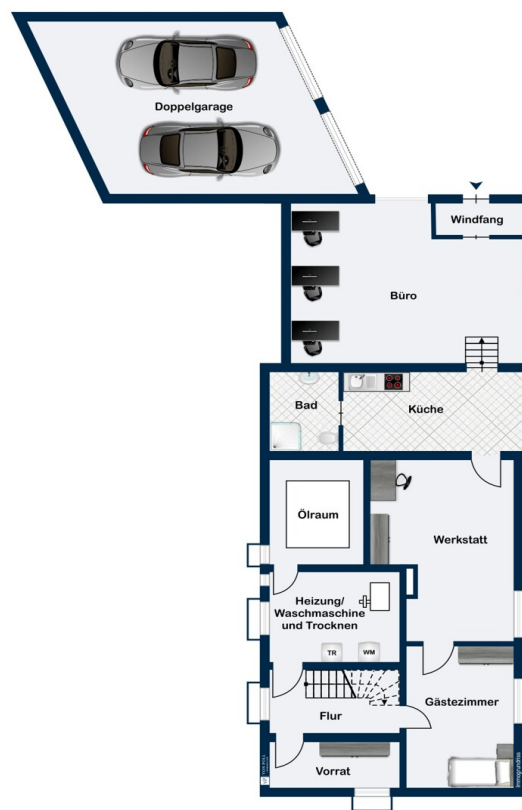
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

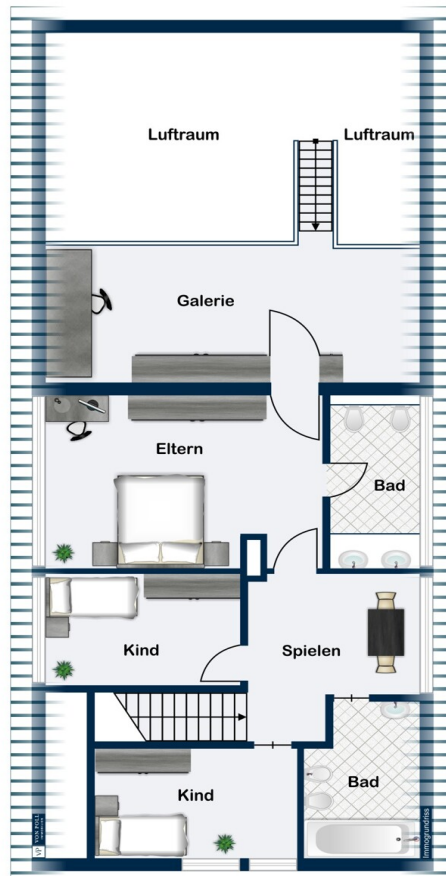
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen**

## Uma primeira impressão

Sie finden hier ein einzigartiges Architektenhaus in der unmittelbaren Nähe von Runderoth, mit einem traumhaft großen parkähnlichen Grundstück, was auch als Bauland genutzt werden kann. Das Einfamilienhaus wurde 1964 erbaut und begeistert durch ein hohes Maß an Großzügigkeit und individuelle Architektur. Im Jahr 1978 wurde im Rahmen einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme ein lichtdurchfluteter Anbau hinzugefügt, der ein loftähnliches Wohnen mit Galerie ermöglicht. Die offene, großzügige Bauweise verleiht der Immobilie einen besonderen Charme und schafft ein außergewöhnliches Wohngefühl für die ganze Familie.

Mit einer Gesamtanzahl von fünf Zimmern bietet das Haus zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für verschiedene Wohnkonzepte. Drei Schlafzimmer sorgen sowohl für Privatsphäre als auch Komfort. Zudem stehen Ihnen zwei Badezimmer zur Verfügung, was insbesondere im Familienalltag für zusätzlichen Komfort und Bequemlichkeit sorgt.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine moderne Ausstattung, zu der unter anderem ein hochwertiger Natursteinboden gehört. Die offene Bauweise im Erdgeschoss lässt kaum noch Wünsche offen und sorgt dafür, dass Licht und Raum optimal genutzt werden. Die fließenden Übergänge zwischen den Wohnbereichen schaffen ein großzügiges Ambiente und laden zu geselligem Beisammensein ein.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit Bad en Suite sowie die großzügige Galerie. Von hier aus genießen Sie einen beeindruckenden Blick ins Wohnzimmer und in den Garten mit moderner Teichanlage. Die Galerie unterstreicht das offene Raumkonzept und verleiht dem Haus eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre. Das parkähnliche Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und Gartenliebhaber. Es besteht die Option, das Grundstück auch als Bauland zu nutzen, was zusätzliche Perspektiven eröffnet. Die ruhige und dennoch zentrale Lage nahe Runderoth sorgt für eine hervorragende Verbindung zwischen Wohnen im Grünen und guter Erreichbarkeit aller notwendigen Einrichtungen.

Bei diesem Einfamilienhaus handelt es sich um eine Immobilie, die sowohl durch ihre Architektur als auch durch ihre Ausstattungsmerkmale überzeugt. Die Kombination aus lichtdurchflutetem Anbau, loftähnlicher Galerie und großzügigem Grundstück bietet Ihnen und Ihrer Familie eine einzigartige Wohnqualität.

Dieses außergewöhnliche Angebot eignet sich optimal für Menschen, die Wert auf Individualität, Großzügigkeit und ein gepflegtes Umfeld legen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von der besonderen Atmosphäre dieses Hauses zu überzeugen. Zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung lag noch kein Energieausweis vor.

**Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen**

## **Detalhes do equipamento**

**Kamin**

**große Galerie**

**parkähnliche Gartenanlage**

**zusätzliches Bauland**

**massive Gartenpergola**

**ein Holzhaus für Gartengeräte**

**eine Gartenlaube für die Holzlagerung**

**Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen**

## **Tudo sobre a localização**

Engelskirchen besticht durch seine ruhige, ländlich-suburbane Atmosphäre, die eine ideale Balance zwischen naturnaher Lebensqualität und moderner Infrastruktur bietet. Die geringe Bevölkerungsdichte schafft ein behagliches Wohnumfeld, das besonders Familien anspricht, die Wert auf Sicherheit, Raum und eine harmonische Gemeinschaft legen. Die stabile Nachfrage im gehobenen Immobiliensegment unterstreicht die Attraktivität der Region für anspruchsvolle Käufer, die ein zukunftsicheres Zuhause in einer beständigen Umgebung suchen.

Die Umgebung von Engelskirchen präsentiert sich als ein Ort, an dem Familien ein behütetes und zugleich lebendiges Lebensumfeld finden. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitangeboten und naturnahen Erholungsräumen lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und fördert eine gesunde, aktive Lebensweise. Zahlreiche Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, sodass Kinder sicher und unbeschwert spielen können. Für sportlich Aktive bietet das nahegelegene Yoga Bergisches Land sowie weitere Sportmöglichkeiten eine hervorragende Gelegenheit, Körper und Geist in Einklang zu bringen. Auch das Freibad Wallefeld ist in kurzer Zeit erreichbar und verspricht erfrischende Momente an warmen Tagen.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur besonders wertvoll: Kindertagesstätten und Grundschulen sind in nur etwa 9 bis 12 Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen und das Schulzentrum Walbach ebenfalls bequem erreichbar sind. Dies ermöglicht kurze und sichere Wege im Alltag und unterstützt eine ausgewogene Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Apotheken, Zahnärzte und Allgemeinmediziner gewährleistet, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Auch der Bahnhof Runderoth ist nur etwa 8 Minuten zu Fuß entfernt und bietet eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, was Pendlern und Familien gleichermaßen zugutekommt.

Engelskirchen ist somit ein Ort, der Familien nicht nur ein sicheres und naturnahes Zuhause bietet, sondern auch durch seine umfassende Infrastruktur und das vielfältige Freizeitangebot eine lebenswerte und zukunftsorientierte Umgebung schafft. Hier finden Familien den idealen Rahmen, um gemeinsam zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

**Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26131009 - 51766 Engelskirchen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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