

Wiehl

# Hochwertig, komplett saniertes Fachwerkhaus in Bestlage Wiehl

Objektnummer: 23131031



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

KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 597 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23131031 - 51674 Wiehl

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23131031 - 51674 Wiehl

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23131031          |
| Wohnfläche    | ca. 70 m²         |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 3                 |
| Schlafzimmer  | 2                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1900              |
| Stellplatz    | 3 x Freiplatz     |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 298.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC                                                        |

Objektnummer: 23131031 - 51674 Wiehl

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Heizungsart | Fussbodenheizung |
| Befeuerung  | Gas              |

Objektnummer: 23131031 - 51674 Wiehl

## Die Immobilie



Objektnummer: 23131031 - 51674 Wiehl

## Die Immobilie



Objektnummer: 23131031 - 51674 Wiehl

## Die Immobilie



Objektnummer: 23131031 - 51674 Wiehl

## Die Immobilie



Objektnummer: 23131031 - 51674 Wiehl

## Die Immobilie



Objektnummer: 23131031 - 51674 Wiehl

## Die Immobilie



Objektnummer: 23131031 - 51674 Wiehl

## Die Immobilie



Objektnummer: 23131031 - 51674 Wiehl

## Die Immobilie



Objektnummer: 23131031 - 51674 Wiehl

## Die Immobilie



Objektnummer: 23131031 - 51674 Wiehl

## Die Immobilie

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

Objektnummer: 23131031 - 51674 Wiehl

## Ein erster Eindruck

Einzigartiges kleines Fachwerkhaus, ca. um 1900 erbaut, in einer der besten Lagen von Wiehl, "ein wahres Schmuckkästchen" ! Wir bieten ihnen hier eine wunderschöne, helle, lichtdurchflutete Immobilie, die mit viel Liebe zum Detail und zur Qualität hergerichtet wurde. Neben drei PKW Stellplätzen, zwei Terrassen und einem idyllischen Garten, bietet diese Immobilie, mit einer extra hohen Raumhöhe für Fachwerkhäuser, alles was ein zwei bis drei Personenhaushalt benötigt. Ein kleiner Garten gehört direkt zum Haus. Dieser kann durch das Nachbargrundstück, mit großem Gartenhaus und Terrasse, um ca. 336 m<sup>2</sup>, unentgeltlich, erweitert werden. Lediglich die Pflege ist gewünscht. Ebenfalls soll hier ein Vorkaufsrecht eingetragen werden, falls sie dieses Grundstück doch erwerben möchten. Auch einem direkten provisionsfreien Erwerb steht nichts entgegen. Dieses Grundstück wird aber nicht über uns angeboten. WICHTIG: Die Grundstücksangaben hier im Exposé ergeben sich aus ca. 261 m<sup>2</sup> zu verkaufenden Grundstücks und 336 m<sup>2</sup> unentgeltlich nutzbares Grundstück. Das Haus verfügt über eine große offen Küche mit angrenzendem Wohn- Eßbereich und schwenkbarem Schwedenofen. Ebenfalls befindet sich auf dieser Ebene ein kleines Gäste WC. Das DG verfügt über das Highlight der Immobilie. Hier befindet sich das einzigartige Schlafzimmer, modern mit hochwertigem gekälktem Eichenpaket ausgestattet und französischem Balkon. Von hier hat man einen traumhaften Fernblick und kann in den Abendstunden einzigartige Sonnenuntergänge aus dem Bett beobachten. Die komplette Immobilie ist unterkellert, so dass ausreichend Stauraum im Keller, als auch auf dem Spitzboden zur Verfügung steht. Die Fußbodenheizung auf allen Wohnebenen sorgt zusätzlich für ein angenehmes Wohnklima. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor.

Objektnummer: 23131031 - 51674 Wiehl

## Ausstattung und Details

hochwertig, stumpf einschlagende exklusive Zimmertüren  
moderne Einbauküche mit Elektrogeräten  
hochwertige gekälkte Eichendielen im Schlafzimmer und im Flur vom OG  
schwenkbarer Schwedenofen mit großer Glasfläche  
Fußbodenheizung auf allen Ebenen  
zusätzlich besteht die Option, ein ca. 336 m<sup>2</sup> großes Nachbargrundstück, mit großem Gartenhaus und Terrasse dazu zu nutzen. Ein Vorkaufsrecht wird eingeräumt.  
3 Aussenstellplätze  
Bad und Gäste WC aus ca.1993  
Gasbrennwerttherme von ca. 2014  
neue Kunststofffenster von ca. 1993/2014  
französischer Balkon im Schlafzimmer  
mit doppelflügeliger Terrassentür  
Glasfaserleitung im Haus

**Objektnummer: 23131031 - 51674 Wiehl**

## Alles zum Standort

Diese wunderschöne Immobilie liegt in einer sehr ruhigen, begehrten Straße von Wiehl, fast am Waldesrand, nahe Wildpark, gelegen. Hier findet man nicht nur viele schöne Häuser, sondern hat auch die direkte Möglichkeit, ins Grüne zu gelangen. Zusätzlich ist man fußläufig in nur wenigen Minuten im Zentrum von Wiehl. Hier finden Sie alles was man zum Leben braucht. Wiehl mit seinem liebevoll gestalteten Zentrum ist einer der beliebtesten Orte im Bergischen Land. Schulen aller Art, Kindergärten und Ärzte - alles findet man hier vor Ort. Trotz der idyllischen Lage ist man hier mit der optimalen Anbindung an Köln (A4), nur ca. 30 Fahrminuten von der Kölner Innenstadt entfernt. Auch die Freizeitangebote lassen hier keine Wünsche offen. Vom Golfen in Eckenhagen, das Freibad in Wiehl-Zentrum, die Eislaufhalle und auch der neu gestaltete Wiehlpark sorgen dafür, dass sich die ganze Familie wohlfühlt.

Objektnummer: 23131031 - 51674 Wiehl

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 23131031 - 51674 Wiehl

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Friedsam

---

Vollmerhauser Straße 84A Gummersbach

E-Mail: [gummersbach@von-poll.com](mailto:gummersbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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