

Wiehl

# Sanierungsbedürftige Alleinlage an einer Ortseingangsstraße von Großfischbach

Property ID: 24131048



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

**PURCHASE PRICE: 220.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 681 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24131048 - 51674 Wiehl

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24131048 - 51674 Wiehl

## At a glance

Property ID	24131048	Purchase Price	220.000 EUR
Living Space	ca. 82 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	3	Equipment	Built-in kitchen
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1940		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24131048 - 51674 Wiehl

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Power Source	Electric
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 24131048 - 51674 Wiehl

## The property



Property ID: 24131048 - 51674 Wiehl

## The property



Property ID: 24131048 - 51674 Wiehl

## The property



Property ID: 24131048 - 51674 Wiehl

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

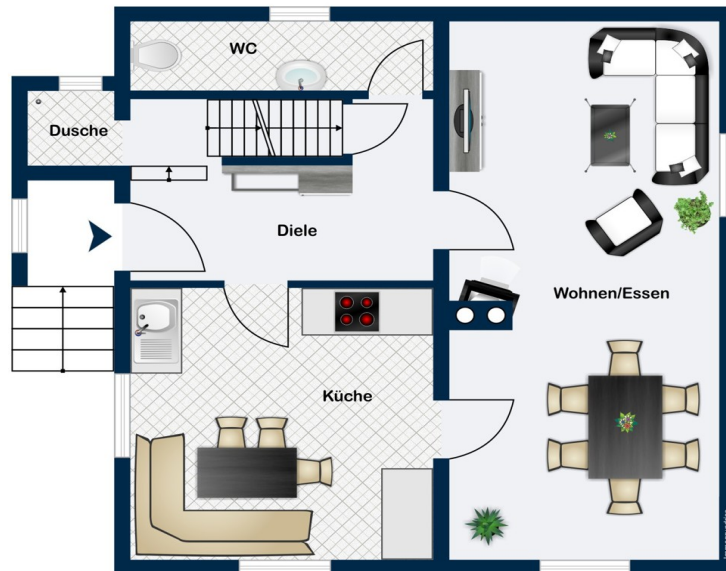
T.: 02261 - 30 55 79 0

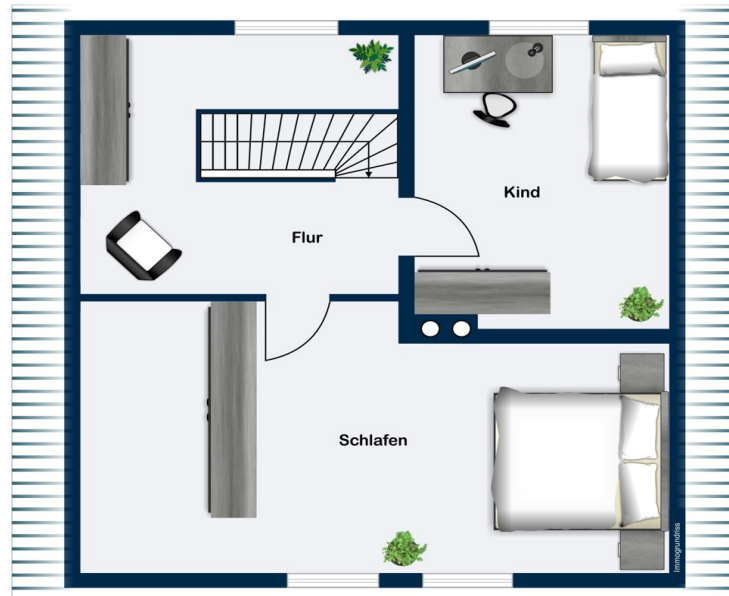
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 24131048 - 51674 Wiehl

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24131048 - 51674 Wiehl

## A first impression

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, das im Jahr 1940 erbaut wurde. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 681 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für Käufer mit handwerklichen Geschick, die ein Objekt mit Potenzial suchen. Die Raumaufteilung des Hauses ist funktional und praktisch. Es stehen insgesamt drei Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar bieten. Das Einzelbadezimmer ist einfach gehalten und bedarf einer Modernisierung, um heutigen Ansprüchen zu genügen. Das Wohnzimmer ist der Mittelpunkt des Hauses. Es bietet ausreichend Raum für eine gemütliche Sitzecke und möglicherweise einen Essbereich. Die vorhandenen Fenster sorgen für eine angenehme, natürliche Belichtung der Räume. Die Küche ist separat gehalten und ermöglicht Ihnen die Möglichkeit, sie nach Ihren persönlichen Vorstellungen umzugestalten. Die Immobilie wird mit einer Nachtspeicherheizung beheizt. Die Einfachheit der Ausstattung spiegelt das Baujahr des Hauses wider, bietet jedoch die Grundlage für individuelle Anpassungen und Renovierungen, um den eigenen Stil und Komfort zu verbessern. Das Grundstück mit ca. 681 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es steht ausreichend Gartenfläche zur Verfügung, die Raum für kreative Gartenprojekte oder auch den Anbau von Obst und Gemüse eröffnet. Zudem bietet das Grundstück ausreichend Platz für Erweiterungen oder bauliche Veränderungen am Haus, was für zukünftige Entwicklungen von Vorteil sein kann. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1940 in einer absoluten Alleinlage eine interessante Basis für Käufer, die ein Objekt mit Entwicklungspotenzial suchen. Die vorhandene Grundstruktur eignet sich gut für Renovierungen und Modernisierungen, um ein komfortables Heim nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Interessenten werden dazu ermutigt, eine Besichtigung zu vereinbaren, um die Möglichkeiten dieser Immobilie vor Ort zu entdecken. Eine Bauvoranfrage wurde bereits gestartet, wodurch die Wohnfläche bis auf 160 m<sup>2</sup> vergrößert werden kann. Aktuelle Pläne dafür liegen ebenfalls vor! Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

Property ID: 24131048 - 51674 Wiehl

## Details of amenities

verklinkerte Fassade  
Holzfenster  
Nachtofenspeicher  
Wintergarten  
Doppelgarage

Property ID: 24131048 - 51674 Wiehl

## All about the location

Inmitten der malerischen Landschaft des südlichen Oberbergischen Kreises in Nordrhein-Westfalen liegt dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1940. Die Immobilie befindet sich in der Stadt Wiehl, einer lebendigen Gemeinde mit etwa 25.000 Einwohnern. Der Standort beeindruckt durch seine Nähe zur Natur, da das Haus am Waldesrand gelegen ist und keine direkten Nachbarn hat. Diese Lage bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, Ruhe und Entspannung zu genießen. Der großzügige Garten erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von etwa 681 m<sup>2</sup> und lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein. Ob eine kleine Gartenparty, ein entspannter Nachmittag mit einem Buch oder der Anbau eines kleinen Gemüsegartens – der Außenbereich bietet zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Ein weiteres Plus ist die verkehrsgünstige Lage: Die Autobahnauffahrt der A4 ist in nur etwa zehn Fahrminuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung in Richtung Köln oder Olpe. Der Stadtkern von Gummersbach liegt circa 10 Kilometer entfernt, während Städte wie Köln und Siegen in etwa 50 Kilometer Entfernung liegen. Trotz der naturnahen Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Binnen weniger Minuten gelangen Sie mit dem Auto zu Schulen, Banken, Ärzten und Apotheken und profitieren so von einem unkomplizierten Alltag. Diese Immobilie bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, das Leben im Grünen mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur zu kombinieren. Ob als dauerhafter Wohnsitz oder als Rückzugsort vom hektischen Stadtleben – hier finden Sie Raum für Ihre individuellen Lebenspläne. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie diese Chance, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Bilder von den einzelnen Zimmern können gerne via Exposé angefragt werden. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Insarierung noch nicht vor.

Property ID: 24131048 - 51674 Wiehl

## Other information

**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.

Property ID: 24131048 - 51674 Wiehl

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)