Bergneustadt

# Sehr gepflegtes Wohnhaus mit Geschäftslokal in zentraler Lage Bergneustadt

***Número de propiedad: 25131014***

**PRECIO DE COMPRA: 469.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 124 m$^2$ • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 401 m$^2$**

**Número de propiedad: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25131014 |
| Superficie habitable | ca. 124 m² |
| Habitaciones | 5 |
| Dormitorios | 3 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1892 |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 469.000 EUR |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 63 m² |
| Superficie comercial | ca. 63 m² |
| Superficie alquilable | ca. 187 m² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

**Número de propiedad: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Información energética | En trámite |

**Número de propiedad: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

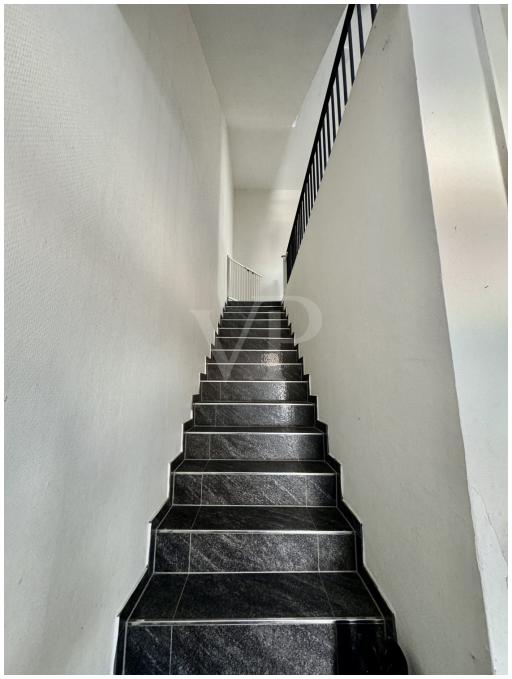
# La propiedad

**Número de propiedad: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

# La propiedad



**Número de propiedad: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

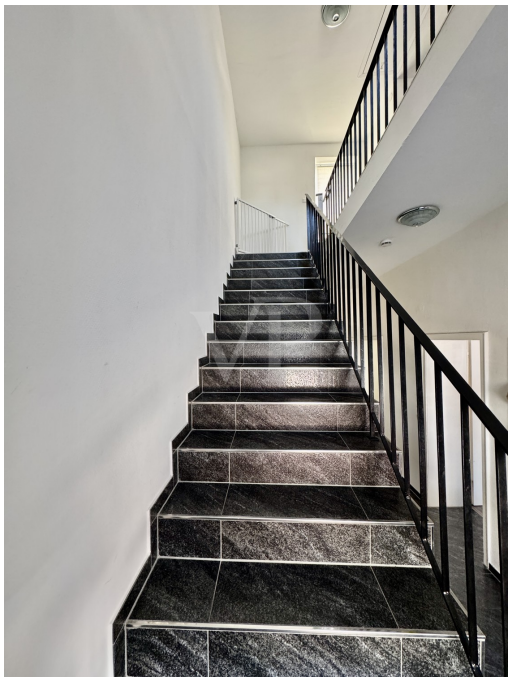
# La propiedad

**Número de propiedad: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

# La propiedad



**Número de propiedad: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

# La propiedad

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

**Número de propiedad: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

# Una primera impresión

Gewerbeobjekt in zentraler Lage: Investitionsmöglichkeit mit Potenzial
In einer der zentralsten Lagen von Bergneustadt erwartet Sie ein besonderes Wohn- und Geschäftshaus, das durch seine moderne Gestaltung und umfassende Sanierung in den letzten zwei Jahrzehnten überzeugt. Ursprünglich im Jahr 1892 erbaut, erhielt das Gebäude eine umfassende Modernisierung, die 2015 abgeschlossen wurde, bei der unter anderem Wände gestrichen sowie teilweise verputzt und neue Fußböden verlegt wurden.
Das Haus erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 124 m² und eine Gewerbefläche von 63 m². Sie befindet sich auf einem Grundstück von ca. 401 m². Es bietet insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein modern ausgestattetes Badezimmer. Die Ausstattung der Immobilie ist von guter Qualität, wobei eine Zentralheizung für ein angenehmes Raumklima in allen Jahreszeiten sorgt.
Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich derzeit ein traditionelles Reisebüro, das über eine gute Kundenfrequentierung in dieser zentralen Lage verfügt. Dieses Geschoss bietet ideale Möglichkeiten für Gewerbetreibende, ob zur Fortsetzung der bestehenden Nutzung oder für eine Umgestaltung nach Ihren Vorstellungen.
Im Ober- und Dachgeschoss liegt die modernisierte Hauptwohnung des Hauses. Diese bietet neben den drei Schlafzimmern genug Raum zur individuellen Nutzung. Ein besonderes Highlight ist der Balkon sowie die große, überdachte Terrasse, die zusätzliche Wohnqualität bieten. Für Familien mit Kindern oder einfach zur Entspannung ist der große Spielgarten besonders attraktiv.
Ergänzend zu den Wohnbereichen befindet sich im Kellergeschoss ein modernisierter Aufenthaltsraum, der sowohl für Kinder als auch für Erwachsene vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob Spiel- und Freizeitbereich oder als Rückzugsort – dieser Raum ergänzt das durchdachte Raumkonzept wunderbar.
Mit Blick auf die Flexibilität der Immobilie sei erwähnt, dass das Haus mit geringem Aufwand in ein Dreiparteienhaus umgestaltet werden kann, was zusätzliche Optionen für Investoren oder Familien bietet, die generationenübergreifend leben möchten.
Die zentrale Lage des Hauses in Bergneustadt sorgt für eine exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem und macht alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Dieser Standort ist sowohl für Privatleute als auch für Geschäftsleute aufgrund der Synergie zwischen Wohn- und Geschäftsbereichen von großem Vorteil.
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses modernisierte Wohn- und Geschäftshaus in Bergneustadt bietet. Lassen Sie sich von der gelungenen Kombination aus historischem Charme und

zeitgemäßer Ausstattung inspirieren und entscheiden Sie sich für eine Immobilie, die Ihnen viele Optionen für die Zukunft bietet.
Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor.

**Número de propiedad: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

# Detalles de los servicios

gepflegtes sehr bekanntes Ladenlokal (Reisebüro)
zur Zeit eine große Wohneinheit mit Balkon, Terrasse und Spielgarten
Garage
kein Sanierungsstau
historische Fassade. die im Rahmen der Städtischen Sanierungsmaßnahmen sanierungstechnisch eine Unterstützung erfährt
Möglichkeit ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und einem Ladenlokal daraus zu machen

**Número de propiedad: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

# Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in absolut zentraler Lage in Bergneustadt.

Bergneustadt mit seinen ca. 20.000 Einwohnern ist optimal gelegen zwischen der naheliegenden A 45 (Sauerlandlinie) und der A 4 Richtung Köln. So fahren Sie in Richtung Olpe nur ca. 20 Minuten und in Richtung Köln nur ca. 35 Minuten. Insgesamt gehören zu Bergneustadt 22 zugehörige Ortschaften.

Eine wunderschöne historische Altstadt, als auch ein modernes Ortszentrum umgeben die Immobilien.

Hier befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie ( Modeläden, Apotheken, Lebensmittelgeschäfte, Schmuckläden, etc.), ebenfalls sind im Stadtzentrum diverse Gastronomiebetriebe vorhanden, so dass auch fußläufig für das leibliche Wohl gesorgt ist.
Ein Ärztehaus nicht weit entfernt rundet das alles noch ab.

Was das Freizeit- und Sportangebot hier angeht, so hat auch hier Bergneustadt viel zu bieten. Ein wunderbares Freibad, ein naheliegender Motorsportflughafen, als auch die Aggertalsperre mit Ihren zahlreichen Wassersportmöglichkeiten, rundet das ganze noch ab.
Selbstverständlich sind auch hier alle Schulformen vertreten!

**Número de propiedad: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

# Otros datos

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 de propiedad: 25131014 - 51702 Bergneustadt**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach
Tel.: +49 2261 - 30 55 79 0
E-Mail: gummersbach@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com