Nümbrecht

# Einzigartiges Bauhaus-Ensemble der Extraklasse im Bergischen

***Número de propiedad: 25131028***

**PRECIO DE COMPRA: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 463 m² • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.050 m²**

Número de propiedad: 25131028 - 51588 Nümbrecht


- 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: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25131028 |
| Superficie habitable | ca. 463 m² |
| Habitaciones | 10 |
| Dormitorios | 3 |
| Baños | 4 |
| Año de construcción | 2004 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 1.300.000 EUR |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2017 |
| Estado de la propiedad | como nuevo |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 31 m² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea |

**Número de propiedad: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 19.02.2034 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 77.00 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | C |
| Año de construcción según el certificado energético | 2017 |

**Número de propiedad: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# 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: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Ensemble mit zwei separaten Häusern, die 2004 im zeitlosen Bauhausstil errichtet und zuletzt 2017 umfangreich modernisiert wurde. Die Immobilie bietet ein großzügiges Grundstück, bestehend aus zwei Parzellen mit einer Gesamtfläche von 1.050 m². Die Lage des Grundstücks ist von leichter bis mäßiger Hanglage geprägt und wurde parkähnlich angelegt. Die Ausrichtung nach Südwesten sorgt für eine hervorragende Besonnung. Der Zugang zur Immobilie erfolgt über eine ruhige Sackgasse, die Privatsphäre und minimalen Verkehr garantiert.
Die Zufahrt führt über eine ansprechend gepflasterte Hoffläche aus Kopfsteinpflaster, Material Grauwacke, auf der sich zwei PKW-Stellplätze sowie eine Garage befinden. Für zusätzlichen Komfort sorgt eine zuschaltbare Terrassenheizung, die auch an frostigen Tagen einen schneefreien Zugang gewährleistet. Ein Brunnen mit einer Tiefe von 38 Metern steht zur Gartenbewässerung zur Verfügung und ist zudem für die Nutzung von Erdwärme geeignet.
Das Haupthaus selbst erstreckt sich über drei Ebenen und bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung. Über das moderne und großzügige Erdgeschoß, mit großer Garderobe und Einbauschränken, Weinkeller, Heizungsraum und Gäste WC gelangen Sie in das Herz der Immobilie. Von hier haben sie ebenfalls unmittelbar Zugang zur Garage. Im 1. Obergeschoß befindet sich ein offener Wohn- und Essbereich mit freistehendem Küchenblock und Kamin und direktem Zugang zu einer großzügigen Terrasse. Die Südwestlage der Terrasse gestattet es, viele Sonnenstunden im Freien zu genießen. Die Küche ist hochwertig modern ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Im 1. Obergeschoß befinden sich zudem ein praktischer Hauswirtschaftsraum, bzw. die Vorküche und ein Bad. Ein zusätzlicher Raum, der für die Saunanutzung ideal wäre, befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.
Das 2. Obergeschoß umfasst neben 2 großzügigen Schlafzimmern mit zugeordneten barrierefreien Bädern und je einer Terrasse auch ein geräumiges Ankleidezimmer mit funktionalen Einbauschränken und Wäschabwurfschacht zum Hauswirtschaftsraum / Vorküche.
Haus 2 verfügt über eine identisch luxuriöse Austattungsqualität wie Haus 1, ist jedoch zusätzlich voll klimatisiert und mit Radiatorenheizung ausgestattet. Es bietet eine multifunktionale Nutzungsmöglichkeit als Büro auf beiden Etagen mit Empfang und Besprechungsraum auf der Erdgeschoßebene, oder z. B. Teilnutzung zu Wohnzwecken auf der oberen Etage. Die Terrasse auf der oberen Ebene an der Gästezimmereinheit ermöglicht kurze Wege zu Haus 1.
Die Immobilie wurde 2017 umfassend modernisiert, wobei auf qualitativ hochwertige Materialien und eine zeitgemäße Ausstattung geachtet wurde. Die durchdachte

Architektur und die hochwertige Bauausführung bieten ein komfortables Wohnen auf höchstem Niveau, das keine Wünsche offen lässt.

**Número de propiedad: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# Detalles de los servicios

zwei getrennte Häuser
Büro / Gästehaus mit ca. 139 m²
2017 Erweiterungsbau unter der Terrasse;
2016 Brunnenanlage und Vordächer
Wohnhaus mit ca. 324 m²
ländliches Wohnen für die höchsten Ansprüche
offene moderne Bauhaus Bauweise
Jacuzzi von 2018
hochwertige Natursteine Grauwacke und Jura im ganzen Haus
Kamin
Fußbodenheizung und Radiatoren
Jura-graue Fußbodenbeläge
Glasfaseranschluß
terrassierte parkähnliche Gartenanlage
2 Zierteich
Gartenhaus
elektrische Markisen über W-LAN steuerbar
Hauseinfahrt und Terrasse mit zuschaltbarer Frostsicherung
2 E Ladestationen
Wäscheabwurfschacht
Teilklimatisiert
bodentiefe Fenster mit Schiebetüranlage und Fliegengitter
2-fach Verglasung Alu-Holz auf ca. 120 qm Fläche
Alarmanlage / Rauchmelder
Weinkeller

**Número de propiedad: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# Todo sobre la ubicación

Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden und gut erreichbar. Zudem bietet die Nähe zur Umgebung vielseitige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.
Diese Immobilie ist ideal für Familien und/oder Freiberufler, die Wert auf ein großzügiges Platzangebot sowie eine ruhige Wohnlage legen. Auch als Wohnensemble mit Mehrgenerationennutzung, sind unmittelbare Nähe und sinnvolle Distanz gegeben. Dank des gepflegten Zustands und der erfolgten Modernisierungen bietet das Haus die Möglichkeit, ohne weiteren Sanierungs- Investementbedarf sofort einzuziehen und sich wohlzufühlen. Eine Besichtigung lohnt sich, um einen umfassenden Eindruck von der Qualität und den Möglichkeiten dieser Immobilie zu erhalten. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Número de propiedad: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.2.2034.
Endenergiebedarf beträgt 77.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25131028 - 51588 Nümbrecht**

# 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