

Bergneustadt

# Südländisches Paradies in Höhenlage

Objektnummer: 25131010



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

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 601 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

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

Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25131010	Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnfläche	ca. 176 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1964	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Elektro
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## 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: 25131010 - 51702 Bergneustadt**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1964 erbaut wurde und eine großzügige Wohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup> bietet. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 601 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich lässt. Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familien oder Paare bieten. Die Raumaufteilung ist durchdacht und schafft eine harmonische Wohnatmosphäre. Im Obergeschoss befindet sich das modernisierte Badezimmer, welches 2020 auf den neuesten Stand gebracht wurde. Bereits 2008 wurden die Kanal- und Wasserleitungen umfangreich erneuert, was zur Langlebigkeit der Immobilie beiträgt. Darüber hinaus wurden 1996 die Fenster ausgetauscht, um den energetischen Standard zu verbessern. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Nachstromspeicherheizung. Die Qualität der Ausstattung ist als sehr gepflegt einzustufen, was eine solide Basis für individuelle Anpassungen und Modernisierungen bietet. Der Innenbereich des Hauses überzeugt durch eine funktionale und zugleich ansprechende Ausstattung. Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit der Familie oder Freunden. Die Küche ist geräumig und bietet genügend Raum für einen Essbereich. Zusätzliche Stauräume und Abstellmöglichkeiten sind in den Nebenräumen und im Keller vorhanden. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich sowohl für Familien mit Kindern als auch für Paare, die sich ein großzügiges Zuhause wünschen. Die ruhige Lage lädt zum Entspannen ein, während gleichzeitig alle wichtigen Einrichtungen und Anbindungen gut erreichbar sind. Die letzte umfassende Modernisierung des Badezimmers im Jahr 2020 rundet das Gesamtbild dieses Einfamilienhauses ab und sorgt dafür, dass es sich in einem zeitgemäßen Zustand präsentiert. Durch die Kombination aus umfangreicher Modernisierung und Erneuerung der wesentlichen Elemente wie Fenster und Leitungen ist das Haus langfristig gut gerüstet. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung ein eigenes Bild von dieser attraktiven Immobilie zu machen. Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, ein gut erhaltenes Einfamilienhaus mit vielen Möglichkeiten zu erwerben und nach Ihren Wünschen zu gestalten. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Ausstattung und Details

traumhafte südländische Gartenanlage mit Fernblick

lichtdurchflutetes Wohn- Eßzimmer

modernes Badezimmer

5 Schlafzimmer

elektrische Fußbodenheizung

großer Carport

2 Stellplätze

Terrasse

Balkon

Garage

Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Alles zum Standort

Dieses idyllische Einfamilienhaus liegt am Rande von Bergneustadt in traumhafter Höhenlage, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt, wo Sie alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und Schulen, sowie Kindergärten finden. Das Städtelbad ist ebenfalls nicht weit entfernt. Ebenfalls sind die Autobahnen A45 nach Meinerzhagen und A4 nach Köln in nur ca. 10 min. zu erreichen, so dass auch diesbezüglich eine optimale Anbindung gesichert ist.

Objektnummer: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## Sonstige Angaben

**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: 25131010 - 51702 Bergneustadt

## 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)