

Marienheide

# Das Haus am See!

*CODICE OGGETTO: 25131030*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 767 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25131030 - 51709 Marienheide**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25131030 - 51709 Marienheide

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25131030                             |
| Superficie netta    | ca. 119 m <sup>2</sup>               |
| Vani                | 5                                    |
| Anno di costruzione | 1964                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 298.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2016                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Superficie lorda                   | ca. 37 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                           |

CODICE OGGETTO: 25131030 - 51709 Marienheide

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato                                                                                     |
| Fonte di alimentazione     | Combustibile liquido                                                                              |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

CODICE OGGETTO: 25131030 - 51709 Marienheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131030 - 51709 Marienheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131030 - 51709 Marienheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131030 - 51709 Marienheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131030 - 51709 Marienheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131030 - 51709 Marienheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25131030 - 51709 Marienheide

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0800 – 333 33 09**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODICE OGGETTO: 25131030 - 51709 Marienheide

## Una prima impressione

Das hier angebotene Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von etwa 767 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde 1964 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es ist ideal für Familien geeignet, die eine komfortable und gut durchdachte Wohnlösung suchen.

Mit insgesamt fünf Zimmern verteilt sich die Wohnfläche effizient und bietet ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen einladenden Flur, der Zugang zu den verschiedenen Bereichen des Hauses bietet. Das geräumige Wohn- Esszimmer ist hell und freundlich gestaltet, mit ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Die angrenzende Küche bietet zudem eine praktische Anordnung und die Möglichkeit, kulinarische Abende zu genießen. Im EG befindet sich zusätzlich das Masterbad und ein weiteres Zimmer, welches als Arbeitszimmer oder auch als Gästezimmer genutzt werden kann.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Räume des Hauses. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer und eine Ankleide bieten Rückzugsmöglichkeiten und Platz für die ganze Familie..

Im Jahr 2016 wurden am Haus umfangreiche Modernisierungen durchgeführt. Das Dach, die Fenster sowie die Verschieferung der Nordseite wurden erneuert. Die Zentralheizung, die im Jahr 2001 installiert wurde, und 2022 aufgrund eines Blitzschadens fast komplett erneuert wurde, sorgt für eine wohlige Wärme in den Wintermonaten und ist auf dem aktuellen Stand der Technik. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal einzustufen und erfüllt damit alle wichtigen Anforderungen an ein modernes Wohnhaus. Zur Immobilie gehören zwei Außenparkplätze und die Garage, wodurch das Parken vor Ort unkompliziert gestaltet wird. Der großzügige Garten bietet darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung – sei es für entspannte Nachmittage im Freien oder als Spielbereich für Kinder.

Die Lage des Hauses, direkt am See verbindet die Vorteile urbaner Nähe mit der Ruhe eines Wohngebiets. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Distanz erreichbar und gewährleisten eine gute Anbindung und Versorgung.

Insgesamt stellt dieses Einfamilienhaus eine durchdachte und gepflegte Immobilie dar, die sich in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich weiterentwickelt hat und den Anforderungen modernen Wohnens gerecht wird. Für potenzielle Käufer, die Wert auf eine langlebige Bauweise und eine solide Investition legen, bietet diese Immobilie eine hervorragende Gelegenheit die direkte Seenähe zu genießen.

Besichtigungstermine können nach Vereinbarung stattfinden. Es lohnt sich, diese Immobilie vor Ort zu erleben, um sich ein vollständiges Bild von den Vorzügen und

Möglichkeiten zu machen, die dieses Haus zu bieten hat. Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

**CODICE OGGETTO: 25131030 - 51709 Marienheide**

## Dettagli dei servizi

Saniertes EFH an der Lingesetalsperre  
Echtholz Parkett  
neues Dach (2016)  
neue Fenster (2016)  
neue Haustüren vorne und hinten (2016)  
neue Verschieferung. der Nordseite (2016)  
neue Elektronik der Heizung (2022)  
großer Garten mit Blick auf dem See  
Baugrundstück

**CODICE OGGETTO: 25131030 - 51709 Marienheide**

## Tutto sulla posizione

Dieses traumhafte Einfamilienhaus liegt in direkter Nähe der Lingesetalsperre im Oberbergischen Land.

Im Sommer bietet diese Gegend viele Erholungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel mit dem Fahrrad das Bergische zu erkunden, am Ufer die Sonne zu genießen oder sich im Wasser der Talsperre abzukühlen.

Aber auch den Winter hat hier seine Reize, so findet man in ca. 25 km Entfernung das kleine Skigebiet Eckenhagen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den nahegelegenen Orten Marienheide und Meinerzhagen in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Die Autobahn A4 sowie A45 sind leicht anzufahren, sodass man in ca. 45 Minuten die Kölner Innenstadt sowie den Flughafen Köln/Bonn erreichen kann.

**CODICE OGGETTO: 25131030 - 51709 Marienheide**

## Ulteriori informazioni

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25131030 - 51709 Marienheide**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Petra Friedsam

---

Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach

**Tel.:** +49 2261 - 30 55 79 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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