Bergneustadt

Zwei eigenständige Häuser in traumhafter Höhenlage

Objektnummer: 26131018



KAUFPREIS: 898.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 480 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1850 m²

Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

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

Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26131018
Wohnfläche	ca. 480 m²
Zimmer	13
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1961
Stellplatz	8 x Freiplatz

Kaufpreis	898.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie

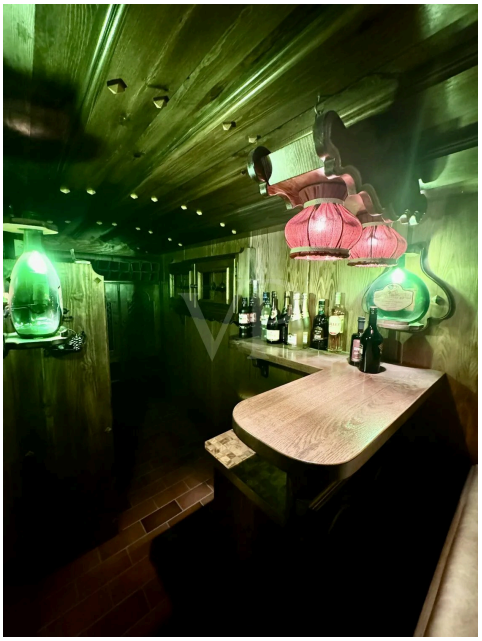




Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Die Immobilie

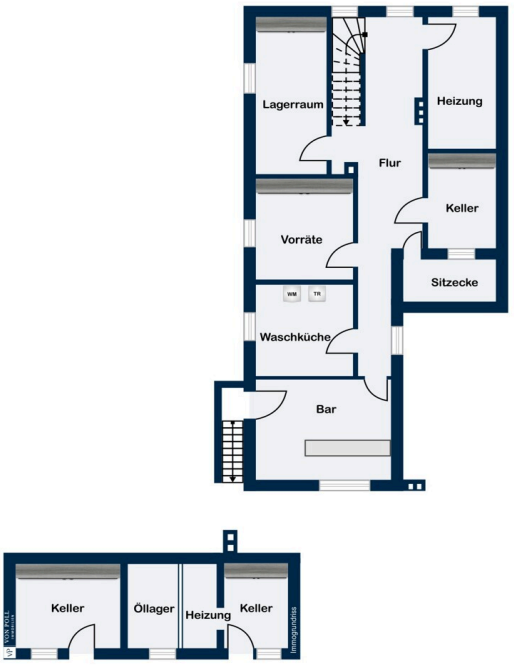


Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Grundrisse




Boden
Küche
Bad
Loggia
Diele
Wohnen
Schlafen
Schlafen
Balkon
Schlafen
Galerie
Speicher
Bad
Gast



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Ein erster Eindruck

Ein Anwesen wie aus dem Bilderbuch

Exklusives Wohnen in traumhafter Höhenlage mit zwei Häusern, Pool, Almhütte und unvergleichlichem Weitblick

In privilegierter Höhenlage präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen als Refugium für Menschen mit Sinn für Stil, Privatsphäre und Großzügigkeit. Eingebettet in ein weitläufiges, nahezu ebenes Grundstück vereint die Immobilie ländlichen Charme mit modernstem Wohnkomfort.

Bereits die private Zufahrt mit repräsentativem Einfahrtstor vermittelt Exklusivität und Geborgenheit. Das Anwesen umfasst zwei eigenständige Häuser, die harmonisch miteinander verbunden sind und dennoch ein hohes Maß an Privatsphäre bieten. Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Das Haupthaus wurde 1961 erbaut, dann wurde im Oktober 1968 das Haus mit der Hausnummer 19a angebaut und im August 1975 die Küche und die Außenterrasse hinzugefügt. Im Jahr 1978 wurde dann die Garage unten am Hang gebaut, und im August 1987 ein Teilausbau des Daches samt Erneuerung des Dachstuhls und des Daches durchgeführt. Im Januar 2003 wurde die Almhütte erbaut und im Juli 2006 kam der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung. In diesem Zuge wurden alle Bleileitungen entfernt. Zwischen 2009 und 2010 wurden das Dachgeschoss der 19a gebaut und das Satteldach mit der obere Garage und dem Wintergarten verbunden.

Das Haupthaus begeistert mit einer großzügigen Eingangsdiele im stilvollen Landhauscharakter. Ein hochwertiger Kaminofen sorgt für behagliche Atmosphäre. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich überzeugt durch Helligkeit, Großzügigkeit und eindrucksvolle Ausblicke in den Garten und die umliegende Landschaft. Die Küche mit angrenzendem Wintergarten bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Arbeitszimmer und ein Gäste-WC, sowie ein separaten Schlaftrackt mit Ankleide , Schlafzimmer welches derzeit als Spielzimmer genutzt wird und Masterbad.

Im Obergeschoss befinden sich drei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Bad und ein kleiner Abstellraum.

Die zweite Wohneinheit im Haus 2 verfügt im EG über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, ein Gäste WC und ein Büro. Im OG befinden sich Schlafzimmer, ein Gästezimmer und ein das Masterbad. Über das Untergeschoss sind

beide Häuser miteinander verbunden und können gemeinsam oder unabhängig genutzt werden.

Der liebevoll angelegte Garten mit mehreren Terrassen eröffnet spektakuläre Ausblicke über Bergneustadt und die umliegende Landschaft. Eine charmante Almhütte mit Outdoor-Küche, der stilvoll integrierte Pool sowie die großzügige überdachte Terrasse schaffen eine außergewöhnliche Wohlfühlatmosphäre.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Duplex-Garagen mit komfortabler Erreichbarkeit von beiden Straßenseiten.

Dieses Anwesen ist weit mehr als eine Immobilie – es ist ein Lebensgefühl. Ein Ort, an dem Großzügigkeit, Privatsphäre und stilvolles Wohnen in perfekter Harmonie zusammentreffen.

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor und befindet sich derzeit in Erstellung.

Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Ausstattung und Details

2 Häuser unterirdisch verbunden
Kamin
Photovoltaikanlage
Brauchwasserwärmepumpe
Fußbodenheizung
Wintergarten
Sauna
Alm
zwei Duplexgaragen
Pool
überdachte Terrasse
Outdoorküche
EINE LISTE ALLER VORGENOMMENEN SANIERUNGEN UND ANBAUTEN KANN SEPARAT ANGEFORDERT WERDEN

Objektnummer: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Alles zum Standort

Bergneustadt besticht als charmante und familienfreundliche Gemeinde im Oberbergischen Kreis durch ihre ruhige Lage etwa 50 Kilometer östlich von Köln. Die Stadt vereint eine solide Infrastruktur mit einer ausgewogenen Lebensqualität, die insbesondere Familien ein sicheres und harmonisches Umfeld bietet. Trotz der überschaubaren Größe überzeugt Bergneustadt mit einer stabilen Wirtschaft und attraktiven Wohnmöglichkeiten, die ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Leben ermöglichen. Die Nähe zum Kölner Wirtschaftsraum schafft zudem eine ideale Balance zwischen beruflichen Chancen und entspanntem Wohnen.

Das familienorientierte Profil der Stadt spiegelt sich in der liebevollen Gemeinschaft und dem vielfältigen Freizeitangebot wider. Bergneustadt lädt mit seinen naturnahen Erholungsflächen und gepflegten Wohnvierteln dazu ein, den Alltag in einer sicheren und geborgenen Atmosphäre zu genießen. Hier finden Familien einen Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance erleben können.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen, die den Bedürfnissen von Familien optimal gerecht werden: Kindergärten wie die Löhstraße sind in nur sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und weiterführende Schulen wie die Gemeinschaftsgrundschule Bergneustadt-Hackenberg und die städtische Realschule in einem Umkreis von etwa zehn Minuten bequem zu Fuß erreichbar sind. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Die medizinische Versorgung ist mit Apotheken wie der Berg-Apotheke in sieben Gehminuten sowie verschiedenen Fachärzten und einem Ärztehaus innerhalb von 14 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet. Für aktive Familien bieten Sporthallen und der Park der Generationen in nur acht Minuten Fußentfernung vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung an der frischen Luft. Auch das gastronomische Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants lädt zu entspannten Stunden ein, etwa das Blumenhotel oder das Altstadtcafé, die in rund zehn bis elf Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere nahegelegene Bushaltestellen wie Quellenweg (2 Minuten Fußweg) und Glockenbergstraße (3 Minuten Fußweg) sehr gut, was eine flexible Mobilität für die ganze Familie sicherstellt.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Umgebung legen, bietet Bergneustadt ein ideales Zuhause, in dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern ein harmonisches Miteinander erleben können. Diese Lage verbindet Lebensqualität mit praktischer Alltagstauglichkeit und schafft so die perfekte Basis für eine glückliche Zukunft.

Objektnummer: 26131018 - 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: 26131018 - 51702 Bergneustadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Friedsam

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com