Wiehl

Moderne Dachgeschosswohnung mit TOP Anbindung in Wiehl

Objektnummer: 26131022



KAUFPREIS: 246.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26131022 - 51674 Wiehl

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

Objektnummer: 26131022 - 51674 Wiehl

Auf einen Blick

Objektnummer	26131022
Wohnfläche	ca. 88 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2000

Kaufpreis	246.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26131022 - 51674 Wiehl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	81.75 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.12.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26131022 - 51674 Wiehl

Die Immobilie





Objektnummer: 26131022 - 51674 Wiehl

Die Immobilie





Objektnummer: 26131022 - 51674 Wiehl

Die Immobilie

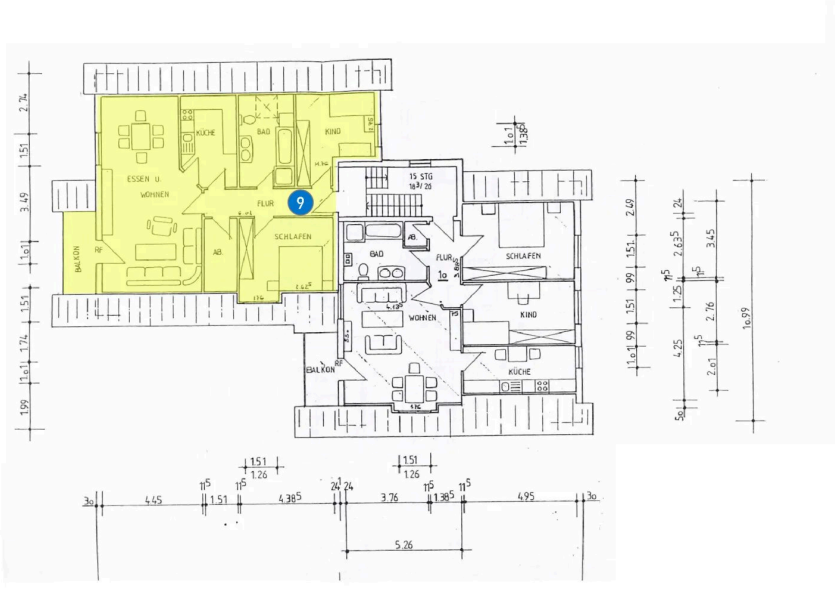




Objektnummer: 26131022 - 51674 Wiehl

Die Immobilie





Objektnummer: 26131022 - 51674 Wiehl

Die Immobilie



Objektnummer: 26131022 - 51674 Wiehl

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht hier eine Dachgeschosswohnung mit 88 m² und folgender Aufteilung:

DG links Wohnung 4 mit 88 m²
Flur
Abstellraum
Bad
Kind
Schlafzimmer
halb offene Küche
Essen und Wohnen
Balkon

Die gepflegte Immobilie bietet eine außergewöhnliche Möglichkeit für Investoren und Eigennutzer, die nach einer flexiblen Nutzungsoption suchen.
Wir bieten Ihnen hier insgesamt fünf Wohneinheiten zum Verkauf. Zu den fünf Wohneinheiten existieren noch drei Garagen, die separat dazu erworben werden können. Je Garage rufen wir einen Preis von 25.000 Euro auf. Jede Wohneinheit verfügt über einen Balkon.
Die Immobilie präsentiert sich mit einer hellen und freundlichen Putzfassade, die einen gepflegten Gesamteindruck hinterlässt. Die Architektur ist zeitlos und harmonisch in die grüne Umgebung eingebettet, was sich besonders in den Außenbereichen widerspiegelt. Der Zugang zum Haus erfolgt über einen Eingangsbereich mit Treppe und liebevoll angelegter Bepflanzung, was einladend wirkt.
Die großzügigen Balkone bieten jeder Wohneinheit einen Rückzugsort ins Freie und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Umgebung mit altem Baumbestand sowie gepflegten Grünflächen rund ums Haus, die das Wohnen hier besonders angenehm gestalten.
Mehrere große Fensterflächen sorgen in allen Wohneinheiten für viel Tageslicht und eine helle Atmosphäre. Die offene Gestaltung der Fassadenflächen mit modernen, weißen Balkongeländern unterstreicht das zeitgemäße Erscheinungsbild des Hauses.
Das Gebäude verfügt über vier Garageneinheiten, die sich direkt am Haus befinden und wovon drei zum Verkauf angeboten werden. Insgesamt ist das Grundstück von viel Grün und dichtem Bewuchs umgeben, sodass Privatsphäre gewährleistet ist und sich Bewohner auf eine naturnahe Lebenssituation freuen können. Weitere Pluspunkte sind der gepflasterte Vorplatz und Zufahrtsbereich, der ausreichend Platz für Fahrzeuge bietet. Zugänge zu den einzelnen Wohneinheiten befinden sich praktischerweise auf verschiedenen Ebenen des Hauses, was kurze Wege schafft. Die Ausstattung der Wohnung entspricht dem Standard gepflegt, weitere Fotos können gerne separat angefragt werden.

Objektnummer: 26131022 - 51674 Wiehl

Ausstattung und Details

Wohnung 4 DG links mit 88 qm 3 Zimmer
Grundriss Farbe grün
gut vermietet!
*drei Garagen können ebenso dazu erworben werden.
*Fotos von der Wohnung können aus Diskretionsgründen bei uns im Büro angeschaut werden.
*eine Mieteinnahmen, sowie Nebenkostenaufstellung kann ebenfalls angefragt werden.

Objektnummer: 26131022 - 51674 Wiehl

Alles zum Standort

Wiehl präsentiert sich als wirtschaftlich stabile Kleinstadt mit rund 25.000 Einwohnern und einer soliden Infrastruktur, die insbesondere für Investoren im mittleren bis gehobenen Wohnsegment attraktiv ist. Die Stadt überzeugt durch eine ausgewogene demografische Struktur und eine sichere Umgebung, was eine verlässliche Nachfrage nach Wohnraum gewährleistet. Die gut ausgebaute Verkehrsanbindung an regionale Straßen und den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit umliegender Wirtschaftszentren, während die moderaten Preisniveaus im Vergleich zur Kölner Metropolregion ein attraktives Investitionsumfeld schaffen. Die qualitätsorientierte Stadtentwicklung mit Fokus auf nachhaltige Infrastruktur und altersgerechte Wohnangebote unterstreicht die langfristige Wertstabilität des Immobilienmarktes. Die Lage profitiert von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So sind beispielsweise die Busstationen „Bomig Kreuzung“ und „Sparkasse“ in nur 2 bis 3 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu mehreren Autobahnanschlüssen gewährleistet zudem eine schnelle Erreichbarkeit mit dem Pkw. Dieses dichte Verkehrsnetz sichert eine optimale Mobilität für Mieter und Eigentümer gleichermaßen.
Das Umfeld bietet eine ausgewogene Mischung aus Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitangeboten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Für eine nachhaltige Mietnachfrage sorgen zahlreiche Schulen und Kindertagesstätten, die in einem Radius von etwa 11 bis 15 Minuten Fahrzeit mit dem Auto erreichbar sind, darunter Grund- und weiterführende Schulen sowie berufsbildende Einrichtungen. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Apotheken und Fachärzte in 5 bis 10 Minuten mit dem Auto gewährleistet, ergänzt durch nahegelegene Kliniken in Gummersbach und Engelskirchen, die auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi Süd, Kaufland und Netto Marken-Discount befinden sich in einem Umkreis von etwa 10 Minuten mit dem Auto und bieten eine komfortable Versorgung des täglichen Bedarfs. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches und kulturelles Angebot, das den Wohnstandort auch für anspruchsvolle Mieter attraktiv macht.
Für Investoren bietet Wiehl somit eine stabile und zukunftssichere Anlageoption mit solider Infrastruktur, gesicherter Mietnachfrage und moderatem Wertsteigerungspotenzial. Die Kombination aus verlässlicher wirtschaftlicher Basis, attraktiven Wohnlagen und guter Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einer nachhaltigen Investition in einem beständigen Marktumfeld.

Objektnummer: 26131022 - 51674 Wiehl

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.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: 26131022 - 51674 Wiehl

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