Engelskirchen

Großzügige Doppelhaushälfte mit sonnigem Garten und eleganter Veranda

Objektnummer: 26131035



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 443 m²

Objektnummer: 26131035 - 51766 Engelskirchen

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

Objektnummer: 26131035 - 51766 Engelskirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26131035
Wohnfläche	ca. 245 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1990

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26131035 - 51766 Engelskirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	85.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26131035 - 51766 Engelskirchen

Die Immobilie

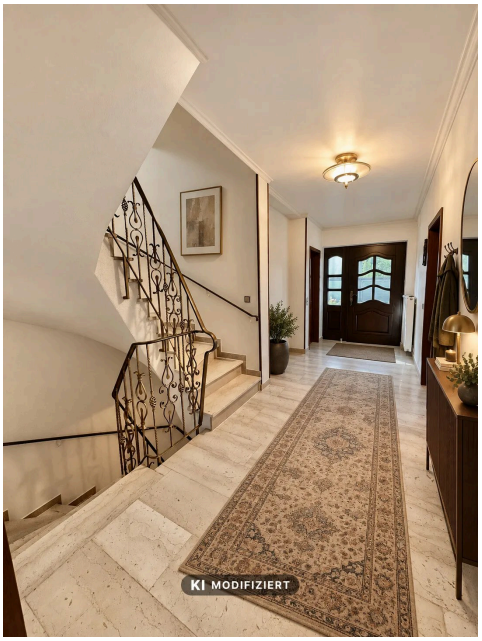




Objektnummer: 26131035 - 51766 Engelskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26131035 - 51766 Engelskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26131035 - 51766 Engelskirchen

Die Immobilie

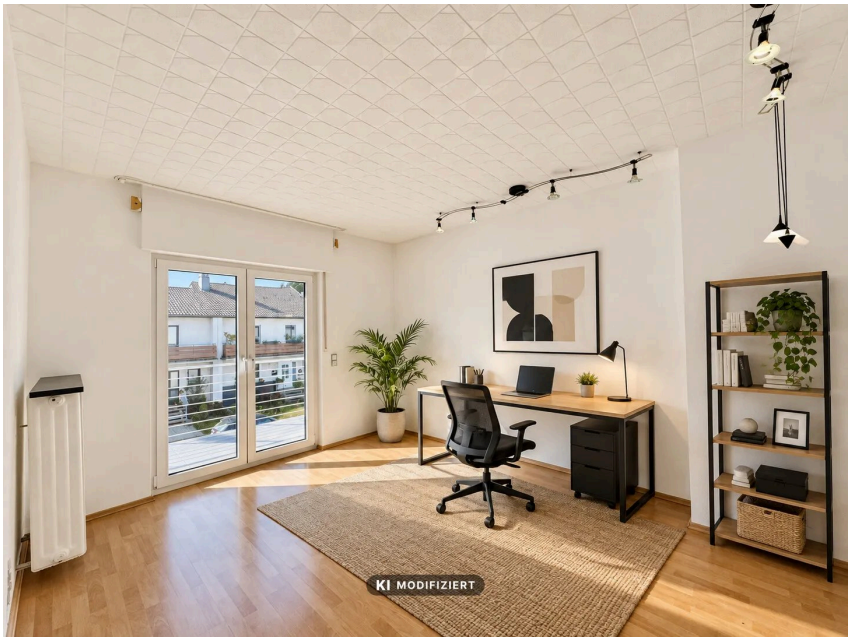




Objektnummer: 26131035 - 51766 Engelskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26131035 - 51766 Engelskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26131035 - 51766 Engelskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26131035 - 51766 Engelskirchen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



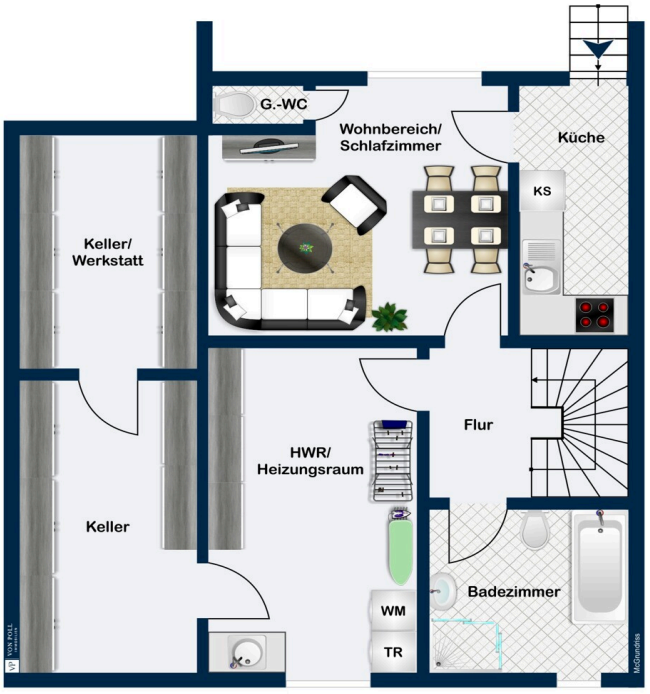
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09

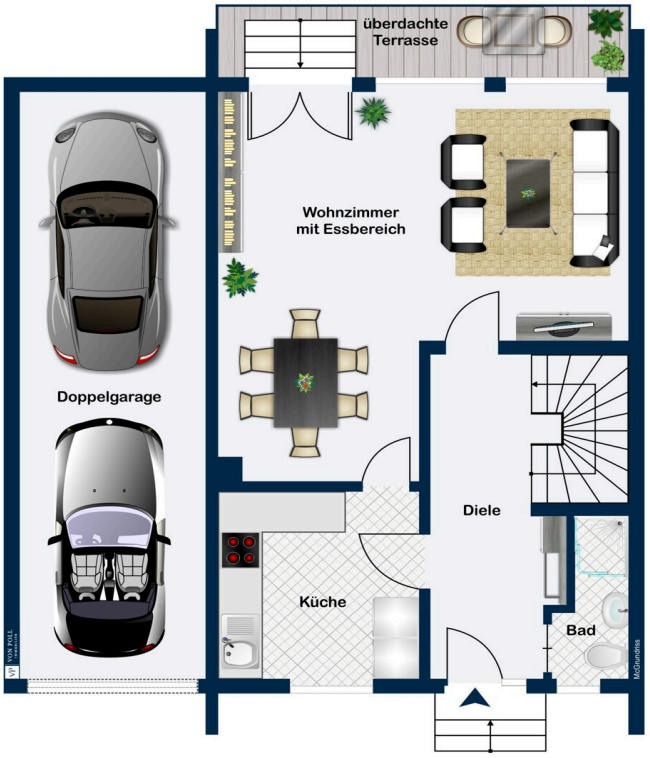
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

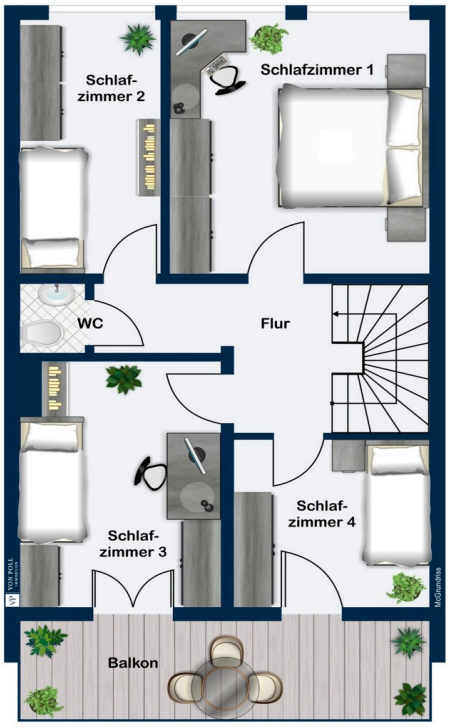
www.von-poll.com

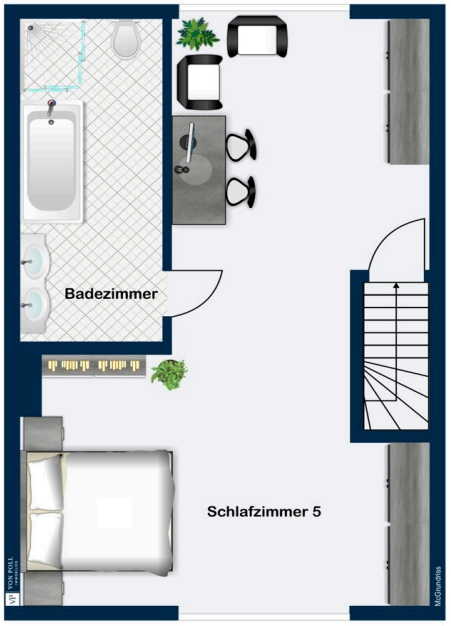
Objektnummer: 26131035 - 51766 Engelskirchen

Grundrisse




überdachte Terrasse
Wohnzimmer mit Essbereich
Doppelgarage
Diele
Küche
Bad


Schlaf-
zimmer 2
Schlafzimmer 1
WC
Flur
Schlaf-
zimmer 3
Schlaf-
zimmer 4
Balkon



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: 26131035 - 51766 Engelskirchen

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten empfängt das Haus mit einer Atmosphäre, die von Sorgfalt und einem sicheren Gespür für feine Details geprägt ist. Der Eingangsbereich öffnet sich mit edlem Natursteinboden und einem Treppenaufgang, dessen schmiedeeisernes Geländer stilvolle Akzente setzt. Tageslicht gleitet durch die Gläser der Haustür, lässt die warmen Töne im Flur lebendig wirken und unterstreicht die einladende Wirkung des Hauses.

Im Zentrum des Erdgeschosses entfaltet sich der Wohnbereich mit großzügigen Fensterfronten, die den Blick in den Garten lenken und den Raum mit Helligkeit durchfluten. Stuckelemente an den Decken und feines Parkett prägen das Bild, während draußen die überdachte Terrasse zum festen Bestandteil des Alltags wird. Hier verbinden sich Innen- und Außenraum mühelos. Unter dem weißen Glasdach lässt sich der Tag am langen Tisch beginnen oder in den Abend hinein verlängern, während der sonnige Garten mit seinen gepflegten Beeten zum Zurücklehnen einlädt. Die dichte Bepflanzung gibt dem Garten einen geschützten Charakter, ohne sich aufzudrängen.

Die Küche zeigt sich als durchdachtes Herzstück mit Landhausfronten, Marmorarbeitsflächen und gemütlicher Essecke am Fenster. Hier entstehen nicht nur Mahlzeiten, sondern Momente: Der Duft von frischem Kaffee am Morgen, das leise Klirren von Geschirr am Wochenende. Jedes Detail ist auf Langlebigkeit und angenehme Haptik ausgelegt.

Im Obergeschoss findet das Wohnen seine Fortsetzung in Zimmern, die mit großen Fenstern und freundlichen Farben gestaltet sind. Ein Arbeitszimmer mit Balkonzugang bietet Raum für Konzentration, während die Kinderzimmer mit liebevollen Details und Blick ins Grüne inspirieren. Das Elternschlafzimmer unter dem Dach beeindruckt mit offenem Grundriss, Echtholzboden und eingelassenen Lichtspots, ein Rückzugsort, der Ruhe ausstrahlt. Der begehbare Ankleideraum mit maßgefertigter Schranklösung und edler Marmorinsel unterstreicht die Großzügigkeit der oberen Etage.

Der Garten bleibt ein stiller Begleiter. Morgens fällt das Licht durch das Laub, abends zieht der Duft blühender Sträucher durch die offene Tür. Wer diesen Ort betritt, spürt sofort, wie gepflegt und wertbeständig jedes Detail hier wirkt, ein Haus, das Tag für Tag mit Leben gefüllt werden möchte.

Objektnummer: 26131035 - 51766 Engelskirchen

Ausstattung und Details

über 4 Etagen modernes Wohnen
separater Gäste / Aupair Bereich möglich
neuwertige Eichendielen
sanierte Bäder
überschaubarer Garten mit großer Überdachung
Doppelgarage
Kfz-Arbeitsgrube für Autoliebhaber

Objektnummer: 26131035 - 51766 Engelskirchen

Alles zum Standort

Engelskirchen verbindet eine angenehm ruhige, wohngeprägte Atmosphäre mit der guten Erreichbarkeit der Metropolregion Köln-Bonn. Der Ort steht für ein solides, bodenständiges Umfeld mit verlässlicher Infrastruktur, moderaten Einstiegspreisen und einer Nachfrage, die vor allem von Familien und Pendlern getragen wird. Gerade für Käufer, die Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis aus Wohnqualität, Alltagsnähe und langfristiger Stabilität legen, bietet der Standort ein überzeugendes Gesamtbild.

Im Ortsteil Loope zeigt sich diese Qualität in besonders familienfreundlicher Form: Hier prägen kurze Wege, ein gewachsenes Umfeld und eine angenehm überschaubare Struktur das tägliche Leben. Das Umfeld wirkt ruhig und zugleich gut angebunden, sodass sich ein harmonischer Lebensmittelpunkt mit hoher Alltagstauglichkeit ergibt. Für Familien ist dies ein Standort, an dem sich Verlässlichkeit und Lebensnähe auf natürliche Weise verbinden.

Auch die Nahversorgung und das Bildungsumfeld sind komfortabel erreichbar. Die Katholische Grundschule Loope sowie die Kath. Grundschule Loope liegen jeweils nur rund 5 Gehminuten entfernt, ebenso weitere schulische Angebote im direkten Umfeld. Kindertagesstätten sind mit etwa 9 bis 23 Gehminuten gut angebunden, was den Alltag mit Kindern angenehm erleichtert. Für den täglichen Einkauf stehen Edeka in rund 7 Gehminuten und Penny in etwa 13 Gehminuten zur Verfügung; Lidl ergänzt das Angebot in rund 10 Minuten mit dem Auto. Die Schlehen Apotheke ist in nur etwa 5 Gehminuten erreichbar und sorgt für kurze Wege bei Gesundheitsfragen. Ergänzend bietet der Bahnhof Engelskirchen eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Für Freizeit und Bewegung sorgen nahegelegene Grün- und Sportbereiche wie der Park Loopacabana in etwa 1 Gehminute sowie weitere Sport- und Erholungsangebote im nahen Umfeld.

Insgesamt präsentiert sich die Lage als sehr stimmiges Umfeld für Familien, die ein ruhiges, gut versorgtes und alltagsnahes Wohnumfeld mit solider Perspektive suchen.

Objektnummer: 26131035 - 51766 Engelskirchen

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: 26131035 - 51766 Engelskirchen

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