Marienheide

Große Architektenvilla am See

Objektnummer: 26131043



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 231.64 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 988 m^2

Objektnummer: 26131043 - 51709 Marienheide

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

Objektnummer: 26131043 - 51709 Marienheide

Auf einen Blick

Objektnummer	26131043
Wohnfläche	ca. 231.64 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1980
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 143 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26131043 - 51709 Marienheide

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26131043 - 51709 Marienheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26131043 - 51709 Marienheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26131043 - 51709 Marienheide

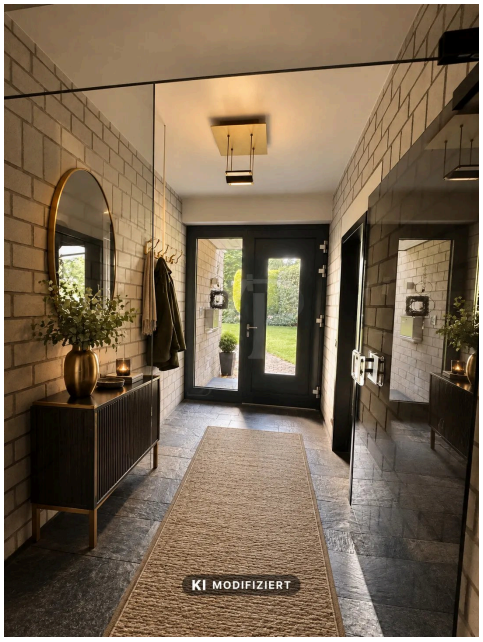
Die Immobilie





Objektnummer: 26131043 - 51709 Marienheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26131043 - 51709 Marienheide

Die Immobilie

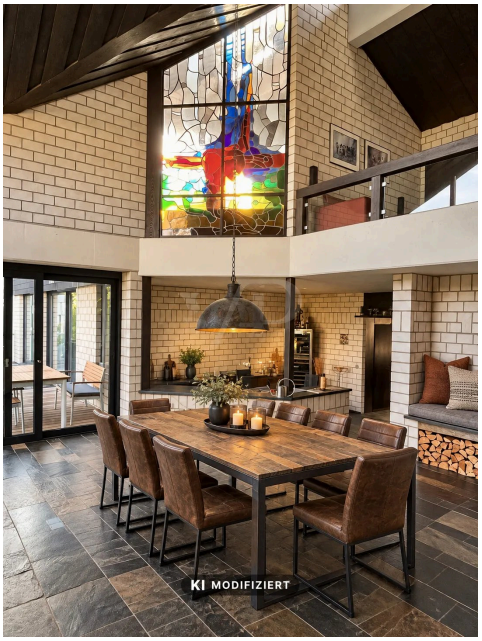




Objektnummer: 26131043 - 51709 Marienheide

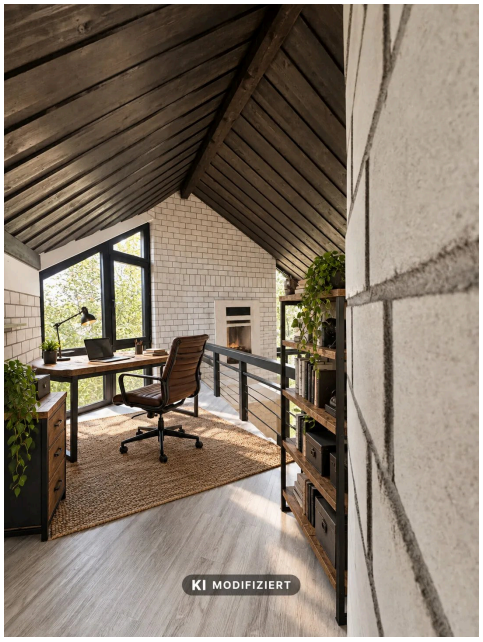
Die Immobilie





Objektnummer: 26131043 - 51709 Marienheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26131043 - 51709 Marienheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26131043 - 51709 Marienheide

Die Immobilie

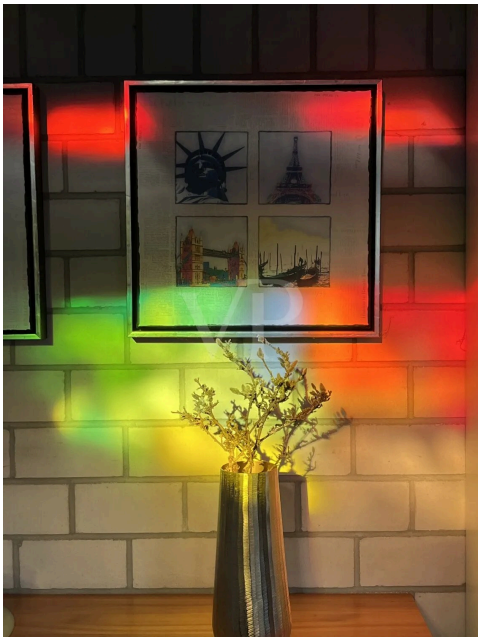




Objektnummer: 26131043 - 51709 Marienheide

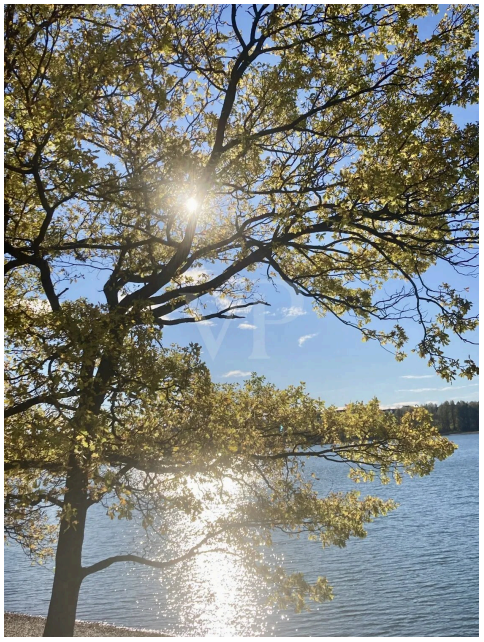
Die Immobilie

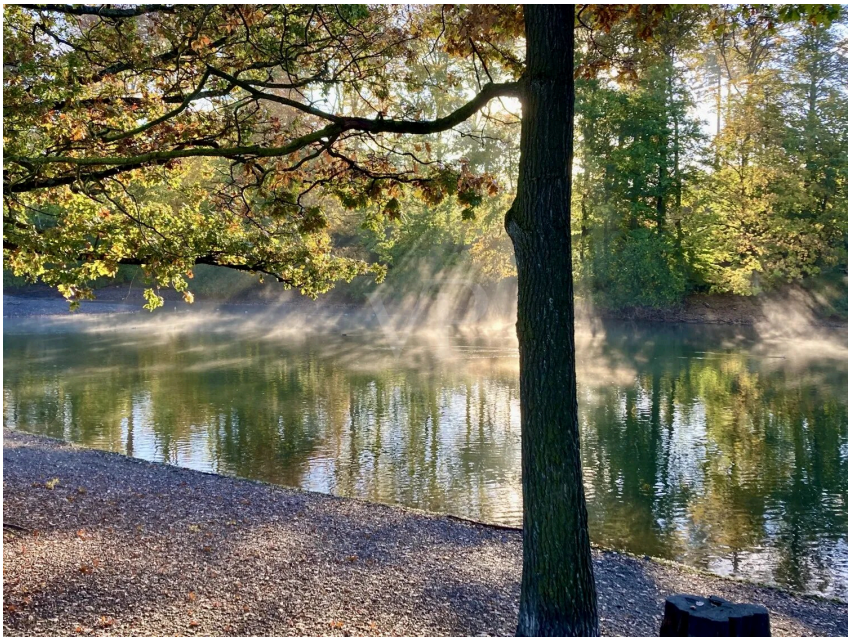




Objektnummer: 26131043 - 51709 Marienheide

Die Immobilie





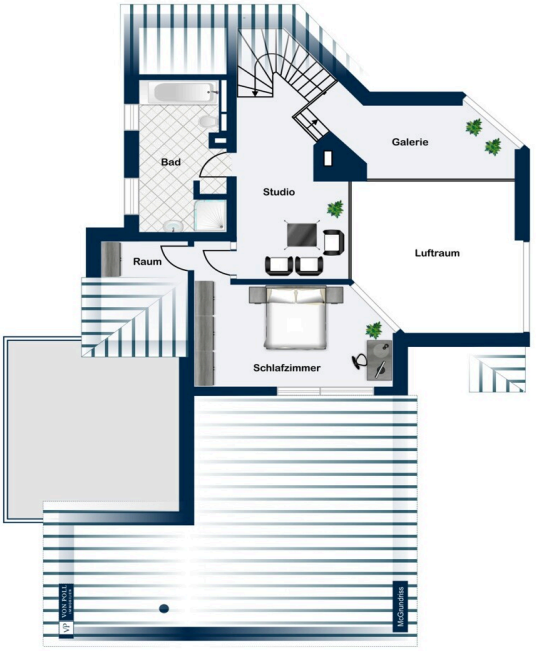
Objektnummer: 26131043 - 51709 Marienheide

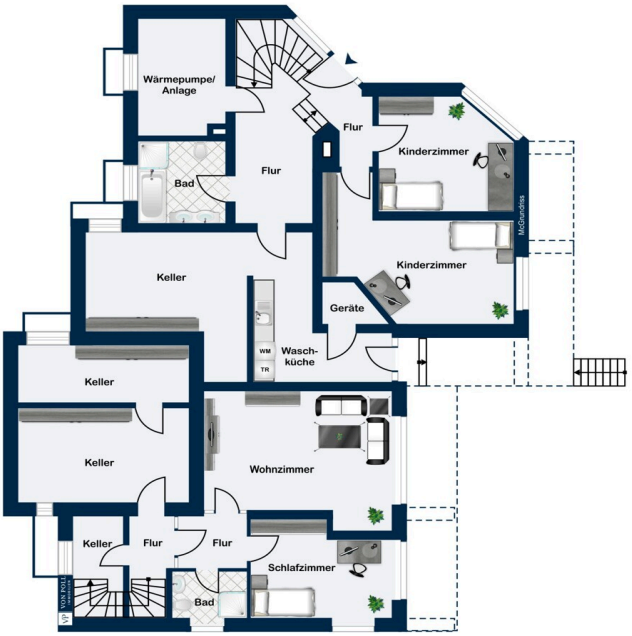
Die Immobilie



Objektnummer: 26131043 - 51709 Marienheide

Grundrisse




Wärmepumpe/
Anlage
Flur
Kinderzimmer
Bad
Flur
Kinderzimmer
Keller
Geräte
WM
TR
Wasch-
küche
Keller
Keller
Wohnzimmer
Keller
Flur
Flur
Schlafzimmer
Bad



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: 26131043 - 51709 Marienheide

Ein erster Eindruck

Schon bei der Ankunft empfängt dieses Architektenhaus mit ruhiger Selbstverständlichkeit. Der Weg führt vorbei an sorgfältig angelegten Beeten und einer gepflegten Auffahrt, eingerahmt von altem Baumbestand und dichtem Strauchwerk. Die Architektur verbindet traditionelle Elemente mit moderner Klarheit: Heller Kalksandstein trifft auf einen neu eingedeckten Giebel, großzügige Fensterflächen lassen das Tageslicht tief ins Haus strömen.

Im Inneren entfaltet sich ein besonderes Raumgefühl. Die rund sieben Meter hohen, loftähnlichen Decken verleihen den Räumen beeindruckende Großzügigkeit und Offenheit. Ein prägendes Gestaltungselement ist die hochwertige, farbige Bleiverglasung: Je nach Tageszeit fällt das Licht in wechselnden Farben ins Haus und zeichnet lebendige Lichtspiele auf Wände und Böden. So entsteht eine ganz eigene Atmosphäre, die dem klaren architektonischen Konzept eine warme, individuelle Note verleiht.

Die vier Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsorte und fügen sich harmonisch in das großzügige Raumgefüge ein. Drei Balkone und Terrassen schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich und eröffnen immer neue Perspektiven auf den Garten und die weite Landschaft. Auf den Holzdecks mit Edelstahlgeländern lässt sich die Ruhe des Ortes besonders genießen – begleitet vom leisen Rascheln der Blätter und dem Blick über den See.

Eine moderne Wendeltreppe verbindet die Ebenen elegant und führt hinunter zur geschützten Terrasse. An sonnigen Tagen verlagert sich das Leben nach draußen. Üppige Rosen und gezielt platzierte Pflanzkübel setzen lebendige Akzente am Übergang zwischen Haus und Garten. Großzügige Glasflächen holen die Natur ins Haus, während die massive Bauweise ein Gefühl von Beständigkeit und Geborgenheit vermittelt.

Auch von der Dachterrasse reicht der Blick weit über sanfte Hügel und die Wipfel alter Bäume bis zum See. Klare Luft, sattes Grün und ein weiter Himmel prägen den Alltag und schaffen einen Rahmen, in dem die Zeit zur Ruhe kommt.

Dieses Architektenhaus verbindet markante Linien, außergewöhnliche Raumhöhen und liebevoll gestaltete Details. Die farbige Bleiverglasung setzt besondere Akzente und lässt das Licht immer wieder neu erleben. Ein Zuhause, das Geborgenheit schenkt und zugleich Raum für Rückzug und Begegnung bietet – getragen von einer Atmosphäre, die Ruhe und Inspiration vereint. Wer hier verweilt, spürt schnell: Hier möchte man bleiben. Zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung lag noch kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26131043 - 51709 Marienheide

Ausstattung und Details

moderner Kalksandstein
offene lichtdurchflutete Bauweise
buntes Fenster vom bekannten westfälischen Künstler Waldemar Wien
Norwegischer Schiefer als Bodenbelag mit Fußbodenheizung
Seeblick
offener Kamin
neues Dach mit Tonziegeln und neue Alufenster
vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
Homeoffice / Mehrgenerationenwohnen
Praxis / Büro
moderne Poggenpohl Küche mit hochwertigen Mielegeräten

Objektnummer: 26131043 - 51709 Marienheide

Alles zum Standort

Marienheide präsentiert sich als ruhiger, wertorientierter Wohnstandort mit angenehmer Übersichtlichkeit und einer Infrastruktur, die den Alltag verlässlich begleitet. Die Gemeinde verbindet ein bodenständiges Umfeld mit guter Erreichbarkeit, solider Versorgung und einem Lebensgefühl, das besonders für Menschen attraktiv ist, die Nähe, Verlässlichkeit und ein gewachsenes Umfeld schätzen. Für Familien entsteht hier ein harmonischer Rahmen mit kurzen Wegen, klarer Orientierung und einem Umfeld, das auf Beständigkeit ausgerichtet ist.

Auch der Ortsteil fügt sich mit seinem angenehm dörflich geprägten Charakter in dieses Bild ein. Hier wohnt man in einer Umgebung, die Ruhe und Gemeinschaft ausstrahlt und zugleich den Zugang zu den wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens angenehm offenhält. Gerade für Familien ist diese Mischung aus Geborgenheit, praktischer Nähe und einem entspannten Wohngefühl besonders überzeugend.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine familienfreundliche Infrastruktur mit vielen Annehmlichkeiten für den Alltag. Für die jüngsten Bewohner liegen Spielplätze bereits in rund 2 Minuten zu Fuß entfernt, während der TC Marienheide in etwa 5 Minuten zu Fuß zu sportlicher Aktivität einlädt. Weitere Freizeitangebote wie der Sportplatz Rodt sind in rund 13 Minuten zu Fuß erreichbar und schaffen zusätzliche Möglichkeiten für Bewegung und gemeinsame Zeit im Freien. Für entspannte Stunden sorgen zudem gepflegte Parks sowie einladende Treffpunkte wie Rogers und das Café am See "Froschkönig", die das Wohnumfeld angenehm ergänzen.

Auch die Versorgung ist komfortabel organisiert: Supermärkte wie EDEKA, Netto Marken-Discount und HIT befinden sich in etwa 5 Minuten mit dem Auto und sichern eine gute Nahversorgung. Für den täglichen Familienalltag besonders wertvoll ist das Bildungsangebot mit Kindertagesstätten in rund 5 Minuten mit dem auto sowie Grundschulen und der Gesamtschule Marienheide in etwa 10 Fahrminuten. Ergänzend stehen weiterführende Schulen und sogar Hochschulangebote in Gummersbach zur Verfügung, die über die Bahnstation Marienheide in rund 18 Minuten zu Fuß gut angebunden sind. Auch gesundheitlich ist das Umfeld überzeugend aufgestellt: Apotheken, Haus- und Facharztpraxen liegen in etwa 5 Minuten mit dem Auto entfernt. Die Bahnstation Marienheide bietet zudem eine komfortable Anbindung, während Bushaltestellen wie Campingplatz Brucher See in 2 Minuten, VdK-Heim in 3 Minuten und Stülinghausen in 7 Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Insgesamt bietet Marienheide für Familien ein ruhiges, gut angebundenes und alltagsnahes Wohnumfeld mit verlässlicher Infrastruktur und einem angenehmen Maß an Geborgenheit.

Objektnummer: 26131043 - 51709 Marienheide

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: 26131043 - 51709 Marienheide

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