

Marienheide

# Energetisch, hochmodernes Einfamilienhaus im Zentrum von Marienheide

????????? ??????????: 25131035



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

???? ??????: 698.000 EUR • ??????????: ca. 206 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 889 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25131035 - 51709 Marienheide

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25131035 - 51709 Marienheide

?? ??? ??????

|                      |                                                                                                    |                      |                                                                                       |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ?????????    | 25131035                                                                                           | ????? ???????        | 698.000 EUR                                                                           |
| ???????????          | ca. 206 m²                                                                                         | ??????               | ?????????????                                                                         |
| ?????????            | 8                                                                                                  | ????????????????     | ????????????????                                                                      |
| ???????????          | 5                                                                                                  | ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????          | 3                                                                                                  |                      |                                                                                       |
| ????? ?????????????  | 2001                                                                                               | ????? ?????????????? | 2022                                                                                  |
| ?????? ????????????? | 2 x ?????????? ???<br>?????????????, 2 x<br>????????????? ??????<br>?????????????, 1 x<br>???????? | ???????????????????? | ca. 30 m²                                                                             |
|                      |                                                                                                    | ??????               | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????????                                 |

??????? ???????: 25131035 - 51709 Marienheide

????????????? ???????????

|                                                   |                             |                                                                            |               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF        |
| ????? ???????????                                 | ??????                      | ??????? ???????<br>??????????                                              | 67.15 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 27.01.2027                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | B             |
| ????? ???????????                                 | ??????                      | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2001          |



??????? ???????? : 25131035 - 51709 Marienheide

?? ????????





??????? ???????? : 25131035 - 51709 Marienheide

?? ????????





??????? ???????? : 25131035 - 51709 Marienheide

?? ????????



??????? ???????? : 25131035 - 51709 Marienheide

?? ????????





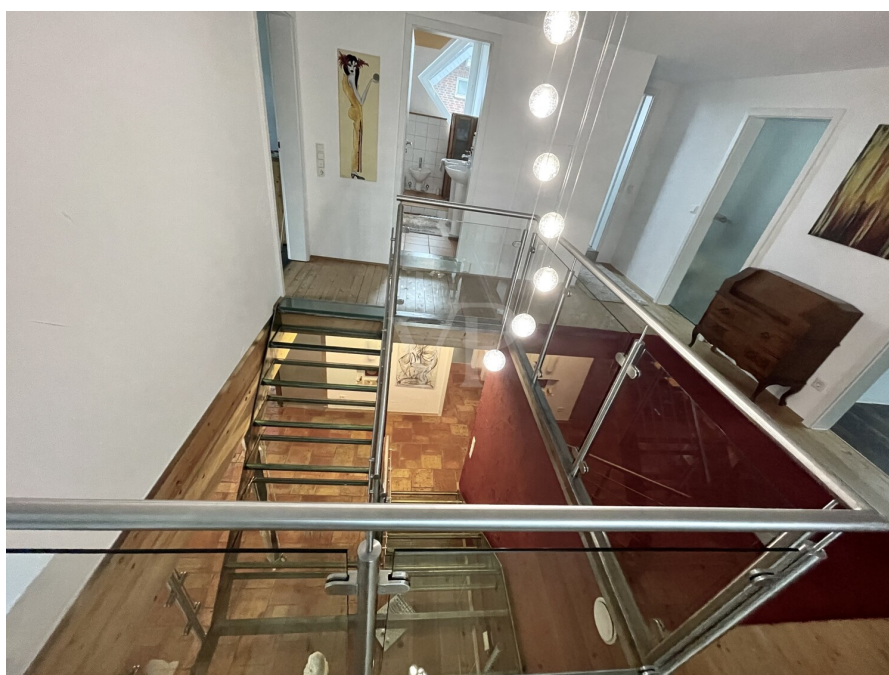
??????? ???????? : 25131035 - 51709 Marienheide

?? ????????



??????? ???????? : 25131035 - 51709 Marienheide

?? ????????





??????? ???????? : 25131035 - 51709 Marienheide

?? ????????



??????? ???????: 25131035 - 51709 Marienheide

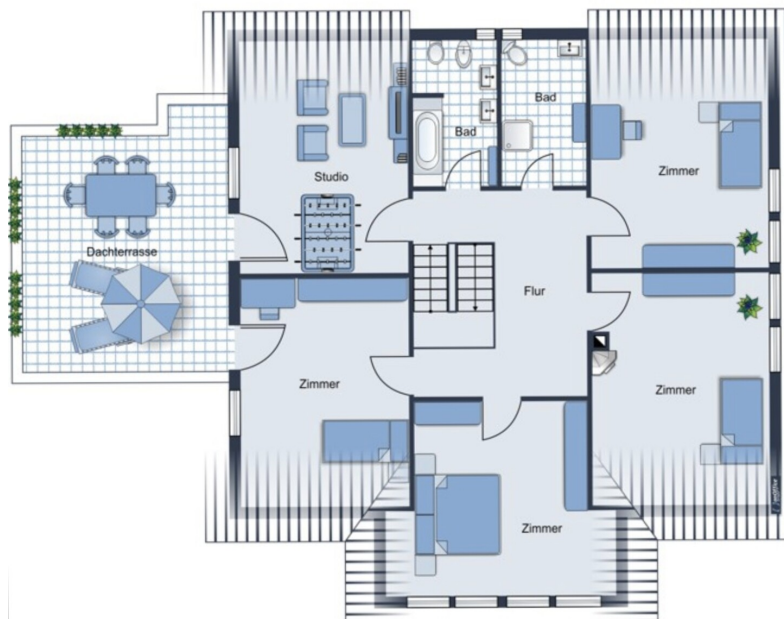
?? ????????





??????? ???????? : 25131035 - 51709 Marienheide

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

??????? ?????????: 25131035 - 51709 Marienheide

## ??? ?????? ??????????

Dieses moderne Architektenhaus überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet mit insgesamt acht Zimmern und fünf Schlafzimmern ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Im Jahr 2022 wurde die Immobilie umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen Zustand, in dem moderne Wohnansprüche und Funktionalität gleichermaßen berücksichtigt wurden. Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei Ebenen und umfasst eine Gesamtfläche, die komfortables Wohnen möglich macht. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht in allen Bereichen des Hauses und schaffen gemeinsam mit harmonisch abgestimmten Fußböden und neutralen Wandfarben eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Raumaufteilung eignet sich sowohl für Familien mit mehreren Kindern als auch für Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Im Erdgeschoss finden Sie einen großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der durch den direkten Zugang zur Terrasse zusätzlich an Aufenthaltsqualität gewinnt. Hier lässt sich sowohl das Familienleben als auch das gesellige Beisammensein mit Gästen genießen. Die angrenzende Küche ist funktional geschnitten und bietet genügend Stauraum sowie die Möglichkeit zur Platzierung eines gemütlichen Essbereichs. Zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum nutzen lassen, runden das Raumangebot auf der ersten Ebene ab. Das Obergeschoss beherbergt insgesamt fünf Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Schlaf- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Räume besitzen eine angenehme Größe und lassen sich individuell einrichten. Ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie ein zusätzliches Gäste-WC bieten hohen Komfort für den Familienalltag. Dank der Modernisierungsarbeiten im Jahr 2022 präsentiert sich die Ausstattung in einem ansprechenden, gepflegten Zustand. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen hochwertige Bodenbeläge, modern Fenster mit Isolierverglasung sowie eine energieeffiziente Heizungsanlage. Der gepflegte Garten bietet Raum für Erholung und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Carport sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten stehen zur Verfügung. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur mit Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung aus. Die Nachbarschaft ist durch eine angenehme Wohnbebauung geprägt. Diese Immobilie bietet zahlreiche Optionen, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen. Profitieren Sie von einem großzügigen Raumangebot, modernen Ausstattungsmerkmalen und einer angenehmen Wohnumgebung. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen

Besichtigungstermin mit Ihnen.



??????? ???????: 25131035 - 51709 Marienheide

??????????????? ??? ????????

voll ökologisches Niedrigenergiehaus

Fußbodenheizung

dreifach Verglasung

Solaranlage

Luftfilteranlage, bzw. Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

komplettes Niedrigenergiehaus

Staubsaugeranlage

Alarmanlage

Sauna

1 drehbarer Designerkamin im EG

und ein zweiter im OG beide mit Zuluftzufuhr von außen

Badezimmer Philipp Stark

Glastreppen

handgeformte mexikanische Terrakottafliesen

Masterbad mit ca. 200 Jahre alten Eichenvollholzdielen aus einem französischem Schloss

Kaminzimmer im OG ausgelegt mit Mooreiche

Koiteich mit Filteranlage

Grube für das Auto

elektrisches Garagen- und Carporttor

??????? ?????????: 25131035 - 51709 Marienheide

??? ??? ??? ???????????

Dieses moderne Architektenhaus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse, komplett umgeben von traumhaften Einfamilienhäusern, nicht weit vom Ortszentrum entfernt.

In ca. 5 Minuten bietet Marienheide fussläufig Ärzte und Apotheken, Bäckereien und Lebensmittelläden, sowie Banken und Restaurants und eine gute Infrastruktur an.

Die Autobahnen A4 und A45 sind ebenfalls in ca. 15 bis 20 Minuten erreichbar. Eine gute Anbindung mit der Regionalbahn nach Köln ist ebenfalls erwähnenswert.

??????? ?????????: 25131035 - 51709 Marienheide

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.1.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 67.15 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.



??????? ?????????: 25131035 - 51709 Marienheide

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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