Bergneustadt

Historisch gepflegtes EFH mit Baugrundstück in der Altstadt von Bergneustadt

Property ID: 24131042

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 140 m^2 • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 870 m^2

Property ID: 24131042 - 51702 Bergneustadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24131042 - 51702 Bergneustadt

At a glance

Property ID	24131042
Living Space	ca. 140 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1900

Purchase Price	299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Timber frame
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24131042 - 51702 Bergneustadt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 24131042 - 51702 Bergneustadt

The property

Property ID: 24131042 - 51702 Bergneustadt

The property

Property ID: 24131042 - 51702 Bergneustadt

The property

Property ID: 24131042 - 51702 Bergneustadt

The property

Property ID: 24131042 - 51702 Bergneustadt

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

www.von-poll.com

Property ID: 24131042 - 51702 Bergneustadt

A first impression

Einzigartige Chance:
Originalpreis 380.000,- Euro nach Einwertung; aufgrund des Wohnrechts Preis aktuell, 299.000,- Euro. Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1900 verbindet historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet eine Wohnfläche von ca. 140 m² auf einem großzügig geschnittenen Grundstück von ca. 870 m². Die Immobilie liegt in bester Citylage und bietet eine seltene Kombination aus zentraler Lage und privater Rückzugsmöglichkeiten. Das Haus wurde umfassend modernisiert und entspricht dem Modernisierungsstandard der 1989er Jahre. Im Jahr 1989 wurden auch neue Sprossenfenster installiert, die dem Gebäude ein frisches und zeitgemäßes Aussehen verleihen, ohne den historischen Charakter zu verlieren. Fast alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen. Einige Fenster verfügen über traditionelle Schlagläden, die dem Fachwerkhaus zusätzlichen Charme verleihen. Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und praktikabel. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer. Das Badezimmer ist funktional eingerichtet und den Ansprüchen des modernen Lebens gerecht.
Ein besonderes Highlight ist die große Terrasse, die ausreichend Platz für Entspannung oder gesellige Abende im Freien bietet. Der dazugehörige Garten ist gepflegt und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein großes Gartenhaus rundet das Angebot ab und kann vielseitig verwendet werden, sei es als Abstellraum, Hobbyraum oder für andere Zwecke.
Für Fahrzeuge stehen zwei Freiplätze zur Verfügung, was in dieser zentralen Lage einen besonderen Vorteil darstellt. Zudem gibt es ein ca. 460 Quadratmeter großes, separates Baugrundstück, welches ebenfalls in bester Citylage liegt und zusätzliche Möglichkeiten bietet, sei es für zukünftige Bauvorhaben oder als Erweiterungsfläche.
Die zentrale Lage der Immobilie ermöglicht eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe zu finden, was dieses Haus sowohl für Familien als auch berufstätige Pendler äußerst attraktiv macht.
Die durchgeführten Modernisierungen sorgen dafür, dass das Haus trotz seines Alters in einem gepflegten Zustand ist. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung und trägt ebenso zur hohen Wohnqualität bei. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus eine gelungene Mischung aus historischem Flair und modernen Annehmlichkeiten auf einem großzügigen Grundstück in bester Citylage. Dank der durchgeführten Modernisierungen und der gepflegten Gesamterscheinung ist diese Immobilie eine wertvolle Gelegenheit für all jene, die eine zentrale Lage und gleichzeitig

ein besonderes Wohnambiente suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck von dieser attraktiven Immobilie zu verschaffen.
Das Haus unterliegt dem Denkmalschutz der Stadt Bergneustadt, somit besteht hier nicht die Notwendikeit des Energieausweises.

Property ID: 24131042 - 51702 Bergneustadt

Details of amenities

Wohnrecht einer älteren Dame für das Wohnhaus
ca. 460 qm großes separates Baugrundstück in bester Citylage
moderne Gasbrennwerttherme
2 Stellplätze im Zentrum der Altstadt von Bergneustadt
neue Sprossenfenster
große Terrasse
großes Gartenhaus
Rolläden an fast alle Fenstern, sonst Schlagläden

Property ID: 24131042 - 51702 Bergneustadt

All about the location

Das Altstadtfeeling und die Historie Bergneustadts vor der Tür!
Die alten Fachwerkhäusern laden in dieserm Teil von Bergneustadt zum Staunen und Genießen ein.
Wer vor Ort ein bisschen Geschichte erleben möchte, sieht mit der Altstadtkirche das Wahrzeichen Bergneustadts.
Auch die nicht weit von der Immobilie entfernte Krawinkel-Villa mit ihrem parkähnlichen Garten ist eine beeindruckende Sehenswürdigkeit.

Die Schulen in Bergneustadt sind nicht weit von dem Einfamilienhaus entfernt. Alle Schulformen erreicht man in ca. 10 Minuten fußläufig.

Bergneustadt bietet in seinem Zentrum verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten.
Eine Bäckerei in ca. 6 Gehminuten, aber auch der Supermarkt in ebenfalls ca. 6 Gehminuten versorgen einen mit all den Dingen, die das Herz begehrt.
Zwei weitere Supermärkte erreicht man nach ca. 3 Fahrminuten. Generell ist Bergneustadts Zentrum sehr neu und modernisiert, sodass sich hier der Großeinkauf sehr gut erledigen lässt. Besonders ist die nur ca. 50 Meter von der Immobilie entfernte Metzgerei, in der sich Kunden aus den umliegenden Städten und Gemeinden einfinden.

Außerhalb Bergneustadts erreicht man in ca. 12 Fahrminuten das Zentrum von Gummersbach. Auch hier gibt es, besonders mit dem Steinmüllergelände und dem dort neu erbauten Forum, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten.

Die Anbindungen, egal, ob mit öffentlichen Verkehrsmittels oder mit dem eigenen Fahrzeug, sind gegeben und in nur kurzer Zeit erreichbar.
Wer mit dem Bus fährt, erreicht nach ca. 6 Gehminuten eine Bushaltestelle. Mit dem Bus aus gelangt man nach Gummersbach, von wo man dann mit der Bahn nach Köln, ab dem Jahr 2017 auch nach Dortmund und Hagen kommt.

Mit dem Auto ist man schon nach ca. 6 Minuten Fahrzeit auf der B256 in Richtung A4 Köln/Olpe. So gelangt man nach ca. 40 Minuten in die Kölner Innenstadt, nach Olpe sind es etwa 25 Minuten Fahrzeit.

Property ID: 24131042 - 51702 Bergneustadt

Other information

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.

Property ID: 24131042 - 51702 Bergneustadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Petra Friedsam

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com