



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GEB-80294

Wohnen mit Stil, Ruhe und Gestaltungsfreiheit in Oberwiehl

Eckdaten

Kaufpreis

466.500,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	103,6 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	2,0
Baujahr	2026
Zustand	ERSTBEZUG
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Geltende EnEV	Nicht nötig
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

In ruhiger und naturnaher Lage von Wiehl befindet sich dieses attraktive Grundstück in der Gemarkung Wiehl. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und einer gewachsenen, familienfreundlichen Struktur.

Das Grundstück hat eine Größe von 2.559 m².

Die Lage verbindet die Ruhe des Ländlichen mit der Nähe zur Stadt: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an die A4 ist hervorragend und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Köln oder Olpe.

Wiehl selbst ist eine lebenswerte Stadt mit hoher Wohnqualität, guter Infrastruktur und einem

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

breiten Freizeit- und Kulturangebot. Zahlreiche Wanderwege, Sportvereine und ein reges Vereinsleben prägen das Umfeld und machen die Region besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende gleichermaßen.

Die Wohnungen befinden sich ca. 3 km vom Stadtzentrum Wiehl entfernt. Auch das 15 km entfernte Gummersbach bietet alle Einkaufsmöglichkeiten und Schulformen sowie einen Campus der TH Köln.

Die Stadt Köln ist nur 52 km oder 53 Autominuten vom Standort entfernt. Dies ist eine einmalige Gelegenheit, höchste Lebensqualität inmitten der Natur und doch in zentraler Lage außerhalb der typischen Neubaugebiete zu erwerben. In der Nähe haben die Bewohnerinnen und Bewohner bequemen Zugang zu einer Vielzahl von wichtigen Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, die das tägliche Leben unterstützen. Für den Lebensmitteleinkauf steht mit Netto Marken-Discount ein gut sortierter Supermarkt zur Verfügung, der Waren des täglichen Bedarfs zu günstigen Preisen anbietet. Frische Backwaren gibt es in der nahegelegenen Bäckerei, hochwertige Fleischwaren in der traditionsreichen Dorfmetzgerei. Für die Gesundheit stehen die nahe gelegene Linden-Apotheke und eine Allgemeinarztpraxis zur Verfügung. Für die Dinge des täglichen Bedarfs bietet "Dat Lädchen" eine Auswahl an Haushaltswaren und Getränken. Haustierbesitzer finden Futter und Zubehör bei Fressnapf. Weitere Annehmlichkeiten sind ein italienisches Restaurant, das zum Essen einlädt, und eine DHL Packstation, an der man bequem Pakete abholen und abgeben kann. Alles in allem bieten diese Einrichtungen eine abgerundete und gut erreichbare Infrastruktur für das tägliche Leben.

Schulen

- Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium etwa 1,5 km entfernt.
- Gemeinschaftsgrundschule Wiehl ca. 1,8 km entfernt.
- Gemeinschaftsgrundschule Bielstein ca. 3,0 km entfernt.
- Realschule Bielstein ca. 3,0 km entfernt.
- Helen-Keller-Schule: Spezialisiert auf die Ausbildung von Schülern mit besonderen Bedürfnissen, ca. 2 km entfernt.
- Hugo-Kükelhaus-Schule: Eine Schule mit dem Schwerpunkt Sprachbehindertenpädagogik, ca. 2,2 km entfernt.

Gesundheitseinrichtungen

Wiehl verfügt zwar nicht über ein großes Krankenhaus in unmittelbarer Nähe, doch können die Einwohner medizinische Leistungen in den umliegenden Städten in Anspruch nehmen:

- Das Kreiskrankenhaus Waldbröl ca. 10 km entfernt
- Das Kreiskrankenhaus Gummersbach ca. 15 km entfernt

Kinderbetreuung und Kindergärten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- **Städtische Kita Sonnenhang** ca. 1,5 km entfernt bietet eine Ganztagsbetreuung für Kinder im Alter von 2 bis 6 Jahren.
- **Städtische Kita FarbenFroh** ca. 1,8 km entfernt bietet Ganztagsangebote für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahren.
- **Evang. Kita Samenkorn** ca. 2 km entfernt betreut Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahren.
- **Kath. Kita St. Franziskus** ca. 2,2 km entfernt bietet eine Ganztagsbetreuung für Kinder von 4 Monaten bis 6 Jahren an.
- **AWO-Kita Johanna-Kirchner** ca. 2,5 km entfernt bietet eine Ganztagsbetreuung für Kinder im Alter von 2 bis 6 Jahren.
- **AWO-Kita Hedwig-Wachenheim** ca. 2,7 km entfernt bietet integrative Pädagogik und Ganztagsbetreuung für Kinder im Alter von 2 bis 6 Jahren.
- **Johanniter-Kita Bielstein:** Die Johanniter-Kita Bielstein ca. 3 km entfernt bietet eine Ganztagsbetreuung für Kinder im Alter von 2 bis 6 Jahren.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

In Wiehl-Oberwiehl – ruhig, grün und dennoch stadtnah – entsteht ein Wohnprojekt, das sich bewusst vom üblichen Neubau-Standard absetzt. Zwei elegant gestaltete Baukörper formen ein hochwertiges Ensemble mit 10 sicher geplanten Wohnungen und echtem Gestaltungsspielraum: In der aktuellen Phase können künftige Eigentümer – innerhalb klar definierter Optionen – noch Einfluss auf Grundrissdetails und Ausstattungsvarianten nehmen.

Das Projekt wird als Baugemeinschaft realisiert: Sie erwerben nicht „von der Stange“, sondern haben in der aktuellen Phase noch echte Möglichkeiten, Ihre Wohnung an Ihren Alltag anzupassen – mit Struktur, Kostentransparenz und klaren Entscheidungsfenstern.

Die Lage ist bewusst außerhalb klassischer Neubaugebiete gewählt – für ein gewachsenes Umfeld, mehr Ruhe und ein stimmigeres Wohngefühl.

Geplant ist ein energieeffizienter KfW-Standard 50 oder besser (Zielstandard) mit attraktiven Fördermöglichkeiten.

3 Einheiten werden als WBS-Wohnungen vermarktet (guter Standard, Förderkulisse über NRW.BANK/Kommune – je nach Richtlinien).

Baubeginn: voraussichtlich Frühjahr/Sommer 2026.

Wohnen, das Ihren Alltag leichter macht

mihome plant seit Jahren Wohnungen im Oberbergischen, die nicht nur gut aussehen, sondern funktionieren. Typisch für dieses Projekt:

Highlights

- Baugemeinschaft: mitgestalten statt „Bauträger von der Stange“
- Stauraum als Teil der Architektur
- GU-Ausführung: bauen aus einer Hand, klare Prozesse
- KfW 50 oder besser (Zielstandard): energieeffizient & förderfähig
- Min 2,80 m Deckenhöhe als Standard - spürbar großzügiger
- Wohnküchen mit realistischen Größen + durchdachter Stauraum, (keine schmalen Bauträgerzeilen), ideal für Familie, Freunde und echtes Kochen
- Wohnungen ca. 26,94–104,57 m², Balkon/Terrasse, Kellerraum
- Helle Wohnbereiche, logisch zониert: offen, aber nicht unruhig
- Gemeinschaftsraum (Nutzung nach Bedarf der Gemeinschaft)

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Je nach Einheit erwarten Sie 2–4 Schlafzimmer, ein großzügiges Bad (bodengleiche Dusche, Fenster, Waschmaschinenanschluss), häufig ein zusätzliches Gäste-WC sowie praktische Abstell- und Hauswirtschaftsflächen genau dort, wo man sie braucht. Jede Wohnung verfügt über Balkon oder Terrasse und einen eigenen Kellerraum, sowie einen eigenen Gartenanteil.

Energieeffizient & zukunftssicher

Angestrebt ist ein KfW-Effizienzhaus 50 oder besser (Zielstandard). Das bedeutet: geringer Energiebedarf, moderner Standard – und je nach Programmstand attraktive Fördermöglichkeiten. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Haustechnikplanung, passend zur Wirtschaftlichkeit und zum Zielstandard.

Optional: Mikroapartment als „experimentelles Wohnen“

Zusätzlich wird ein Mikroapartment als Sonderlösung geprüft (noch nicht genehmigt). Die Stadt entscheidet zeitnah; falls es nicht kommt, bleibt das Grundprojekt mit 10 Wohnungen unverändert.

Hinweis - Mikroapartment

Optionales Mikroapartment (11. Einheit): aktuell in Abstimmung mit der Stadt – wird in Kürze entschieden. Falls nicht genehmigt, entfällt diese Einheit, das Grundprojekt mit 10 Wohnungen bleibt bestehen.

mihome als Projektinitiator

Federführend mit FALC Immobilien begleitet mihome die Zusammenführung der Käufer/Investoren sowie die Strukturierung der Baugemeinschaft. In den letzten 5 Jahren hat mihome im Oberbergischen auf diese Weise bereits 28 Wohnungen geplant und teilweise schlüsselfertig umgesetzt – mit Fokus auf hochwertige, zeitlose Architektur und bezahlbare Effizienz.

2) FAQ-Box: „Baugemeinschaft in 8 Fragen“

1) Was bedeutet „Baugemeinschaft“ konkret?

Eine Baugemeinschaft heißt: Die zukünftigen Eigentümer schließen sich zusammen und realisieren das Projekt gemeinschaftlich – mit mehr Einfluss auf Grundriss und Ausstattung als im klassischen Bauträgermodell.

2) Was ist der Vorteil gegenüber einem Bauträger?

Mehr Individualität, Transparenz und oft ein besseres Preis-/Leistungsverhältnis, weil nicht „Standardware“ verkauft wird, sondern gezielt geplant wird. Dazu: frühzeitig mitgestalten – statt später teuer umbauen. In der Regel fällt die Grunderwerbssteuer nur auf den Grundstücksanteil statt auf die Immobilie an, damit spart man schnell 10.000e Euro.

3) Und was ist der „Haken“ – wo wird es manchmal komplizierter?

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Entscheidungen brauchen gelegentlich mehr Abstimmung. Deshalb gibt es bei uns klare Entscheidungsfenster, definierte Optionen und eine strukturierte Moderation durch mihome – damit das Projekt nicht zerredet, sondern umgesetzt wird.

4) Wie wird gebaut – wer ist verantwortlich für die Ausführung?

Der Bau wird generalunternehmerisch umgesetzt (Ausführung aus einer Hand). Das reduziert Schnittstellen, macht Termine und Qualität besser steuerbar und minimiert typische Koordinationsprobleme.

5) Wie viel kann ich wirklich mitgestalten?

In der aktuellen Phase sind je nach Einheit u. a. Grundrissdetails, Wandstellungen im Rahmen der Statik, Fensterausführungen und die Ausstattung in definierten Paketen möglich. Wichtig: Individualisierung ja – aber mit Kostentransparenz und innerhalb klarer Prozesse.

6) Wie werden Kosten und mögliche Nachträge kontrolliert?

Es gibt eine klare Kostenstruktur, ein definiertes Änderungsmanagement und transparente Entscheidungswege. Individuelle Änderungen werden vorab bepreist.

7) Welche Förderungen sind möglich (KfW)?

Angestrebt ist KfW 50 oder besser (Zielstandard). Förderfähigkeit hängt von Programmlaufzeiten, Nachweisen und Bonität ab – wir strukturieren das frühzeitig mit den Fachplanern, damit die Finanzierung planbar wird.

8) Was hat es mit den WBS-Wohnungen auf sich?

3 Einheiten werden als öffentlich geförderte Wohnungen (WBS) vermarktet. Es gelten die üblichen Bindungen (Belegung/Preis/Miete je nach Programm). Gleichzeitig bleibt der Anspruch: guter Standard und clevere Architektur, nicht „billig“.

Und.. Was ist mit dem Mikroapartment (11. Einheit)?

Das Mikroapartment ist eine Sonderlösung („experimentelles Wohnen“) in Abstimmung mit der Stadt Wiehl. Es ist noch nicht genehmigt; die Entscheidung fällt zeitnah. Wenn es nicht genehmigt wird, entfällt es – das Projekt mit 10 Wohnungen bleibt davon unberührt.

„Auch interessant für Kapitalanleger: 3 WBS-Einheiten mit Förderkulisse“

Innerhalb des Ensembles werden 3 Wohneinheiten als öffentlich geförderte Wohnungen (WBS) vorgesehen. Für Investoren ist das interessant, weil sich – abhängig von den jeweils gültigen Richtlinien – attraktive Förderdarlehen/Zuschüsse über NRW.BANK und Kommune ergeben können und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum erfahrungsgemäß dauerhaft hoch ist.

Wichtig (transparent): WBS bedeutet Bindungen (Belegung sowie Miet-/Preisrahmen, je nach

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Programm). Genau dadurch entsteht aber auch hohe Planbarkeit: Zielgruppe, Nachfrage und Rahmenbedingungen sind klar definiert. Der Ausbaustandard ist gut und langlebig geplant – wirtschaftlich sinnvoll, aber mit dem Anspruch, dass die Wohnungen sich trotz Förderung „wertig“ anfühlen (clevere Grundrisse, Stauraum, sinnvolle Details).

Risikologik & Umsetzung:

Realisierung als Baugemeinschaft mit klarer Strukturierung durch mihome

GU-Ausführung (Schnittstellenreduktion, Qualität & Termine besser steuerbar)

Ziel: KfW 50 oder besser – förderlogisch sinnvoll und marktseitig zukunftssicher

Wenn gewünscht, stellen wir Investoren eine übersichtliche Förder-/Bindungs-Checkliste sowie den geplanten Prozess (Zeitplan, Entscheidungswege, Kosten-/Änderungsmanagement) zur Verfügung.

Interesse?

Gern senden wir Ihnen die Wohnungsübersicht inkl. Grundrissen, Ausstattungsniveau (vorläufig) und Prozessfahrplan der Baugemeinschaft. Ein Erstgespräch klärt: Mitgestaltung, Zeitschiene, Förderlogik und die nächsten Schritte.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das ganze Projekt wird von Architekten betreut und entworfen. Sie haben die Möglichkeit eine hochwertige Innenarchitektur direkt mit zu erwerben.

Ausstattungsmerkmale:

- Seniorengerecht
- Stauraum als Teil der Architektur
- KfW 50 oder besser (Zielstandard): energieeffizient & förderfähig
- Min 2,80 m Deckenhöhe als Standard - spürbar großzügiger
- Wohnküchen mit realistischen Größen + durchdachter Stauraum, (keine schmalen Bauträgerzeilen), ideal für Familie, Freunde und echtes Kochen
- Wohnung ca. 103,62 m²
- Balkon/Terrasse
- Kellerraum
- Helle Wohnbereiche, logisch zониert: offen, aber nicht unruhig
- Gemeinschaftsraum (Nutzung nach Bedarf der Gemeinschaft)
- Gehobene Ausstattung
- Fußbodenheizung
- Gegensprechanlage
- 3-fach Verglasung
- Elektrische Rollläden / Raffstores
- Bodengleiche Dusche
- Gemeinsamer Garten
- Private Gärten optional erwerbbar
- Gemeinsam genutzter Raum
- 15 Stellplätze, Preis pro Stellplatz im Freien ca. 10.500 Euro
- Jeder Wohnung ist ein eigener Kellerraum zugeordnet
- Fahrradstellplätze
- Des Weiteren sind in Planung: Vorrichtung Ladestation für E-Bikes / Autos

Schlüsselfertige Ausführung KfW 40 Standard

- U-Werte FixPan-Außenwand: 0,11 W/(m²K) – entspricht KfW-40-Standard
- U-Werte Dachkonstruktion: 0,11 W/(m²K) – optimale Dämmung für niedrige Heizkosten
- Schallschutzwerte Außenwand: $R_w = 56$ dB – exzellenter Schutz gegen Umgebungslärm
- Schallschutzwerte Innenwand (tragend): $R_w = 56$ dB – ideal für Wohnkomfort und Privatsphäre

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Die Immobilienbörsen kürzen Texte und begrenzen die Bilderanzahl! Fordern Sie unser komplettes Exposé per E-Mail oder telefonisch an. Bei Kontaktaufnahme bitten wir um Angabe Ihrer vollständigen Daten mit Adresse und Rufnummer.

Sie haben auch ein Haus, eine Wohnung oder ein Gewerbeobjekt zu verkaufen bzw. zu vermieten? Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen Tausend Interessenten und Hunderten Objekten. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen bieten wir Ihnen einen Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis weit über den Notartermin hinaus begleitet. Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des aktuellen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie bei Ihrem Verkauf unterstützen. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns jederzeit unter der kostenfreien Rufnummer 0800 - 646 0 646.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Informationen der Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernimmt FALC Immobilien für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)