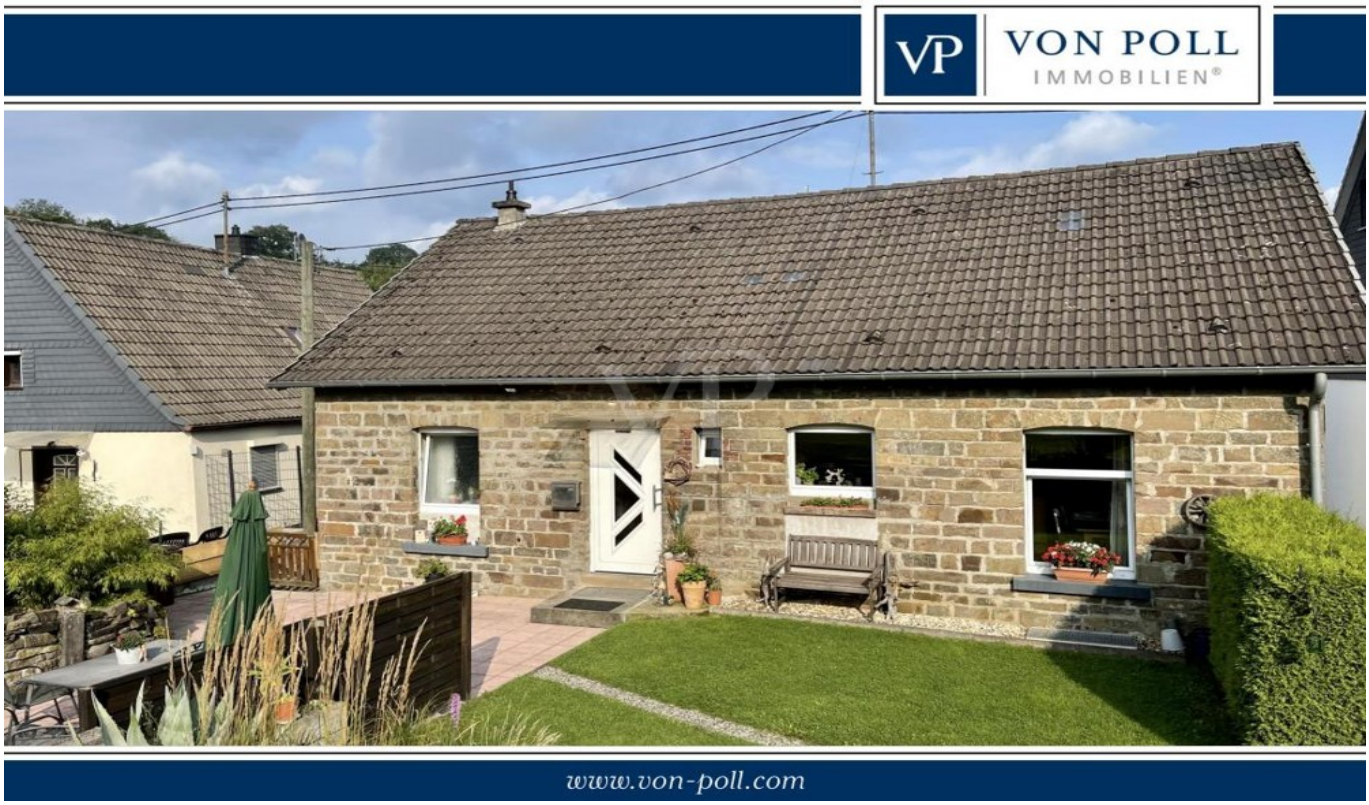
Gummersbach / Hesselbach

Historisches Einfamilienhaus mit kleiner Gewerbefläche

Objektnummer: 21131050



KAUFPREIS: 249.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 186 m^2 • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 597 m^2

Objektnummer: 21131050 - 51647 Gummersbach / Hesselbach

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

Objektnummer: 21131050 - 51647 Gummersbach / Hesselbach

Auf einen Blick

Objektnummer	21131050
Wohnfläche	ca. 186 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 142 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin

Objektnummer: 21131050 - 51647 Gummersbach / Hesselbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Objektnummer: 21131050 - 51647 Gummersbach / Hesselbach

Die Immobilie

Objektnummer: 21131050 - 51647 Gummersbach / Hesselbach

Die Immobilie

Objektnummer: 21131050 - 51647 Gummersbach / Hesselbach

Die Immobilie

Objektnummer: 21131050 - 51647 Gummersbach / Hesselbach

Die Immobilie

Objektnummer: 21131050 - 51647 Gummersbach / Hesselbach

Die Immobilie

Objektnummer: 21131050 - 51647 Gummersbach / Hesselbach

Die Immobilie

Objektnummer: 21131050 - 51647 Gummersbach / Hesselbach

Die Immobilie

Objektnummer: 21131050 - 51647 Gummersbach / Hesselbach

Ein erster Eindruck

Diese idyllische Immobilie, gebaut im Landhausstil, eignet sich perfekt für die kleine als auch für die große Familie! Selbst eine gewerbliche Nutzung im vorderen Bereich als Gastronomie, oder Imbiss ist hier genehmigt! Die Wohnfläche von ca. 186 m² und die Nutzfläche von ca. 142 m² erstreckt sich über die zwei Häuser, die oben als auch unten in einander übergehen. Das Dachgeschoss verfügt zudem noch über eine Ausbaureserve von ca. 48,5 m². Angefangen im Erdgeschoss gelangen Sie über den Haupteingang in die damalige Wirtsstube, unterteilt in zwei Räume. Von dem zweiten Raum kommen Sie in die Herrentoiletten, duch den Flur erreichen Sie dann auch die Damentoiletten, einen Lagerraum und noch zwei weitere Kellerräume. Der Keller verfügt über zwei Ausgänge, über die sie zum oberen Teil des Hauses gelangen können. Der hintere, komplett aus Bruchstein ca. 1842 erbaute Bereich dieser Immobilie, wurde in den letzten 20 Jahren komplett saniert. Wer den typischen oberbergischen Landhausstil liebt kommt hier ganz auf seine Kosten. Vom Eingangsbereich rechts gelangen Sie in eine wunderschöne große Wohnküche mit angrenzendem Wohnzimmer mit Pelletofen. Dieser Raum wirkt durch die originalen Bruchsteinwände, als auch durch das Interieur einzigartig gemütlich. Links vom Eingang befindet sich ein großes Bad, mit Eckwanne und Dusche. Weiter hinten sind die Schlafzimmer, zuerst das Elternschlafzimmer, dann ein Durchgangszimmer mit rechts und links jeweils einem Kinderzimmer. Wem das noch nicht reicht, der kann den Dachboden ausbauen, oder eine Nutzungsänderung des Gewerbebereiches bewirken. Dann könnte man im unteren Bereich noch eine eigenständige Einliegerwohnung integrieren. Ein gemütlicher, absolut ruhiger Garten und ein Carport rundet das ganze Ensemble hier noch ab. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor.

Objektnummer: 21131050 - 51647 Gummersbach / Hesselbach

Ausstattung und Details

Haus aus Bruchstein
Pelletofen
Küche
moderne Fußböden aus hochwertigem Laminat
Gastrofläche/Einliegerwohnung
Dachboden als Ausbaureserve

Objektnummer: 21131050 - 51647 Gummersbach / Hesselbach

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt nur ca. 7 Fahrminuten von der Aggertalsperre, als auch zum Zentrum von Gummersbach entfernt. In naher Umgebung, ca. 3 Fahrminuten entfernt finden Sie einen Supermarkt und eine Bäckerei vor. Ebenfalls dort gelegen sind ein Kindergarten sowie eine Grundschule. Alle weiteren Einkaufsmöglichkeiten, sowie Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Banken finden Sie im Gummersbacher Zentrum vor. Die Autobahnanbindung an die A4 Richtung Köln/Olpe erreichen Sie nach ca. 15 Fahrminuten. Somit erreichen Sie Köln nach ca. 30 Fahrminuten und befinden sich nach ca. 30 Fahrminuten in Olpe. Zudem handelt es sich bei der Straße um eine ruhige 30 er Zone!

Objektnummer: 21131050 - 51647 Gummersbach / Hesselbach

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: 21131050 - 51647 Gummersbach / Hesselbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A Gummersbach
E-Mail: gummersbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com