

Gummersbach / Bernberg

# Raum zum Leben. Gartennutzung inklusiv!

Objektnummer: 26066004



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

**KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26066004</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>165.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 98 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Dachgeschoss</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2013</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1980</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>		

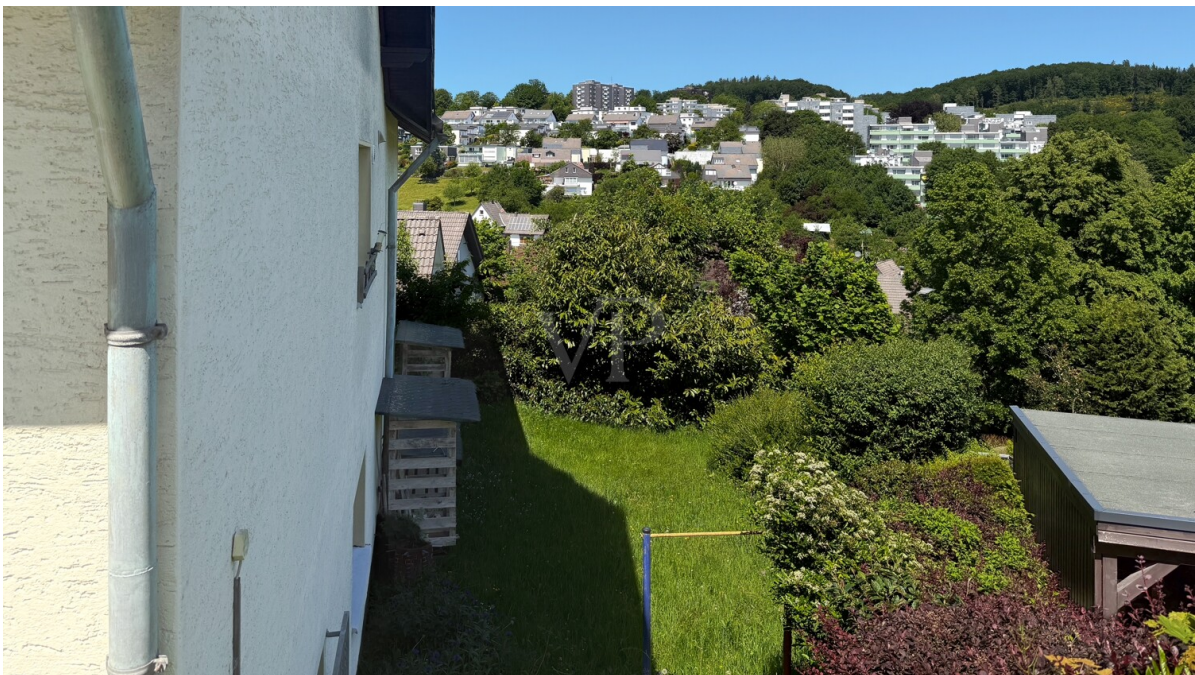
Objektnummer: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	90.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.10.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Die Immobilie



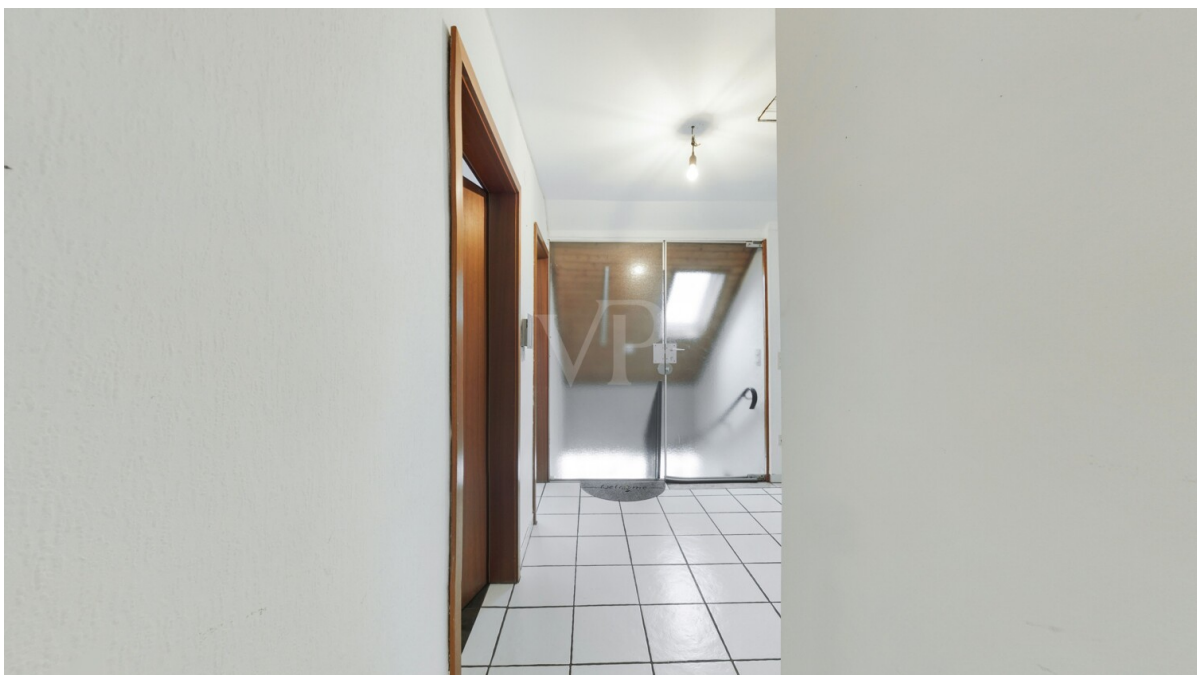
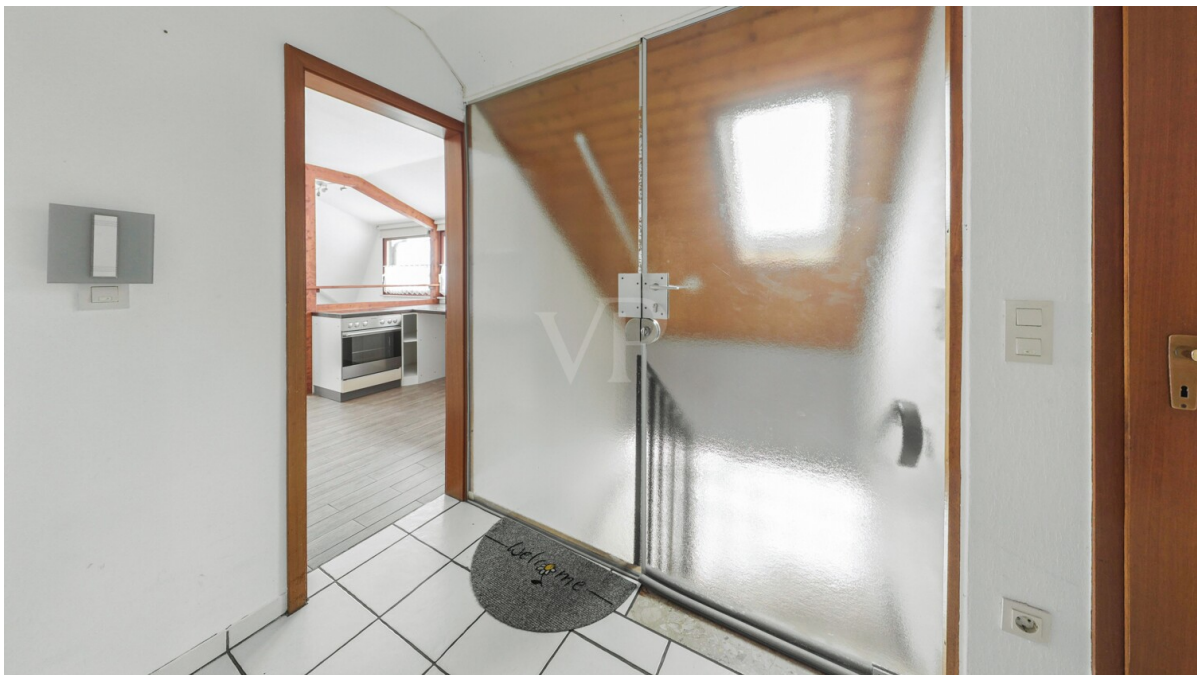
Objektnummer: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Die Immobilie



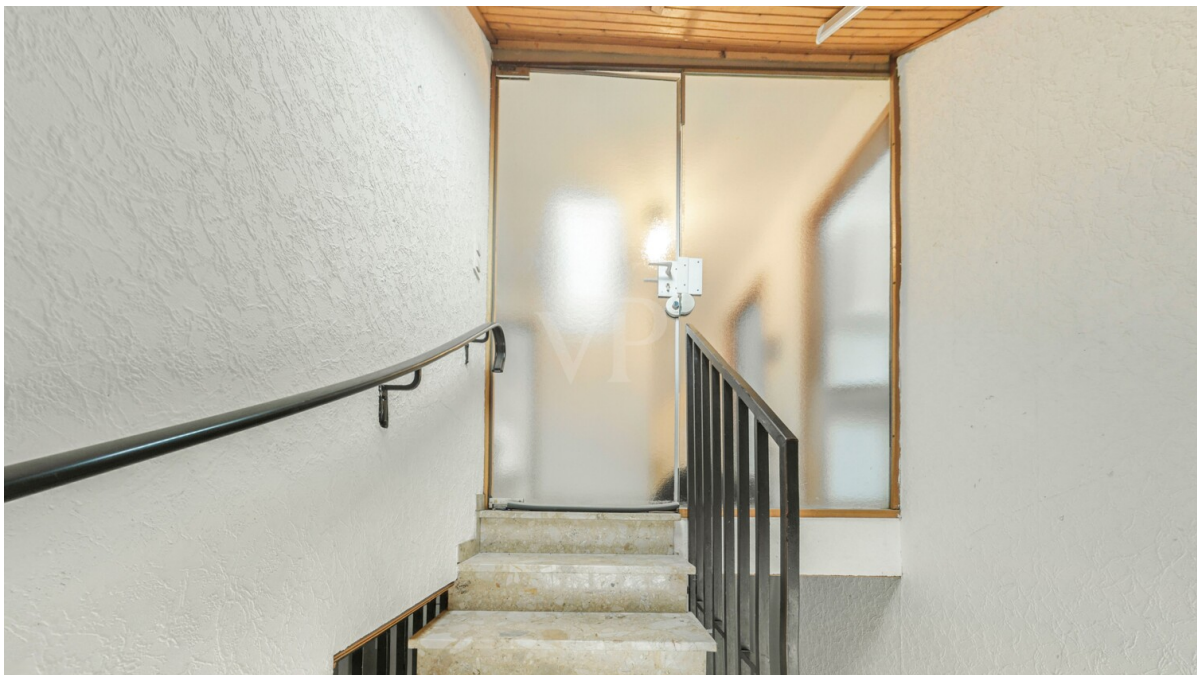
Objektnummer: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2204 - 48 128 0

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine **kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung** ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

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

Objektnummer: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Grundrisse



Figurplan, nicht maßstablich

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: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg**

## **Ein erster Eindruck**

**Großzügige 98 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss — mit durchdachtem Grundriss, viel Licht und einem Kamin, der das Wohnzimmer zur echten Wohlfühloase macht.**

**Drei Zimmer, flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das modernisierte Bad (2013) mit Badewanne und separater Dusche überzeugt durch zeitgemäße Gestaltung. Und das Beste: Ein privater Gartenbereich steht ausschließlich dieser Wohnung zur Verfügung! Eine Seltenheit in dieser Form.**

**Die Lage in Bernberg ist ruhig, ohne abgelegen zu sein. Einkauf, ÖPNV und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.**

**Das Haus besteht aus drei Wohneinheiten und hat lediglich zwei Eigentümer — eine angenehm überschaubare Konstellation. Laufende Kosten werden direkt zwischen den Eigentümern aufgeteilt, ohne Einschaltung einer Hausverwaltung. Das Hausgeld beträgt lediglich 60 €/Monat, die ausschließlich in die gemeinsame Rücklage fließen. Details besprechen wir gerne persönlich beim Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg**

## **Ausstattung und Details**

- **Gartennutzung**
- **PKW-Außen-Stellplatz**
- **Funkklingel**
- **Fenster mit Doppelverglasung**
- **modernes Dusch-/Wannenbad**
- **Kamin**

**Objektnummer: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage in Gummersbach, die überwiegend von Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Das Umfeld bietet eine angenehme, familienfreundlichen Atmosphäre.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Gummersbacher Innenstadt mit weiteren Geschäften, Gastronomie und Freizeitangeboten ist nur eine kurze Autofahrt entfernt.**

**Bushaltestellen mit Anbindung an das OVAG-Busnetz befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten regelmäßige Verbindung in die Innenstadt und zu umliegenden Stadtteilen. Der Bahnhof Gummersbach ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet mit der Regionalbahn RB 25 eine gute Verbindung unter anderem Richtung Köln und ins Umland.**

**Die Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten unterstreicht den hohen Wohn- und Freizeitwert dieser Lage!**

**Objektnummer: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg**

## Weitere Informationen

**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: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen**

---

**Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach**

**Tel.: +49 2204 - 48 128 0**

**E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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