

Gummersbach

TOP gepflegtes Ein- Zweifamilienhaus in Windhagen

Objektnummer: 22131009

www.von-poll.com

• KAUFPREIS 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 8

Objektnummer: - 22131009 - 51645 Gummersbach

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

Objektnummer : 22131009 - 51645 Gummersbach

Auf einen Blick

Objektnummer	22131009	Kaufpreis	485.000 EUR
Wohnfläche	ca. 190 m ²	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	8	Nutzfläche	ca. 63 m ²
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1979		

Objektnummer: 22131009 - 51645 Gummersbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 22131009 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 22131009 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 22131009 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 22131009 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 22131009 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie



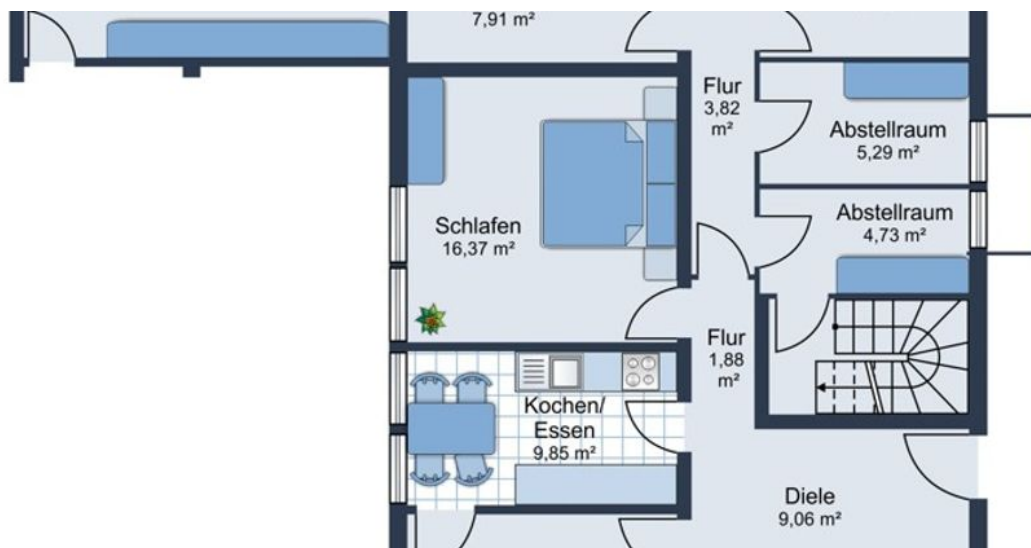
Objektnummer: 22131009 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie



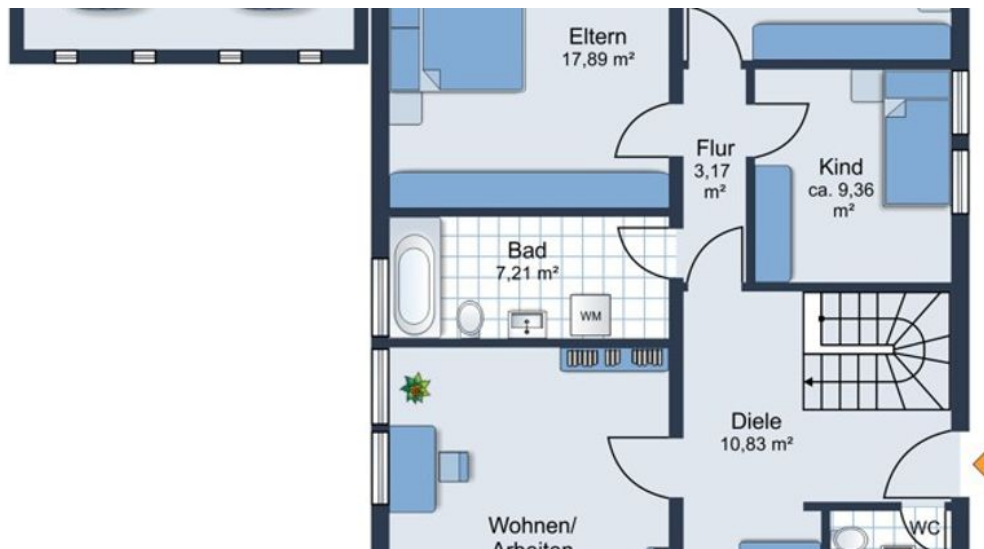
Objektnummer: 22131009 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 22131009 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 22131009 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09

Objektnummer: 22131009 - 51645 Gummersbach

Ein erster Eindruck

Dieses absolut gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Windhagen hat alles was die junge Familie braucht. Gerade der moderne Stil der 70er, als auch der absolut gepflegte Zustand (neues Dach), machen diese Immobilie zu einem Highlight. Die Wohnfläche von insgesamt ca. 190 m² erstreckt sich über zwei Etagen. Im Untergeschoß befindet sich die Einliegerwohnung mit ca. 80m². Neben einem großen Flur verfügt sie über ein großes Wohn- Eßzimmer mit direktem Blick auf die Terrasse, eine Küche, ein Wannenbad und ein Schlafzimmer. Ebenfalls erreicht man von hier die Kellerräume (Abstellräume, Heizung und Waschküche). Im Erdgeschoß, mit einer ca. Fläche von 110 m², gelangt man zuerst in die großzügige Diele mit Gäste WC, danach in die Küche, als auch in das große lichtdurchflutete Wohn- Eßzimmer, mit direktem Zugang auf die überdachte Loggia. Im rechten Teil der Wohnung befindet sich baujahrtypisch, ein Flur mit Zugang zum Bad, dem Elternschlafzimmer und den beiden Kinderzimmern. In der Diele ist dann der Treppenabgang zu den Kellerräumen im UG, als auch eine direkte Verbindung zur Wohnung im UG. Die Garage und zwei Stellplätze ermöglichen das Abstellen der Fahrzeuge von Familie und Freunden. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

Objektnummer: 22131009 - 51645 Gummersbach

Ausstattung und Details

hochwertiges Parkett
neues Dach
neue Heizung
zwei Garagen
großzügige Loggia
große Terrasse mit Garten
zwei Wohneinheiten, aber auch als EFH nutzbar
beide Wohneinheiten gut vermietet
Gartengeräteraum

Objektnummer: 22131009 - 51645 Gummersbach

Alles zum Standort

Dieses wunderschöne EFH Im befindet sich in sehr schöner Lage von Gummersbach Windhagen, am so genannten Sonnenhang. Von hier erreicht man nicht nur das Zentrum von Gummersbach in wenigen Minuten, sondern auch das hoch moderne Forum mit all seinen wunderbaren Geschäften und gastronomischen Vielfältigkeiten. Eine optimale Verkehrsanbindung an die Autobahn ist ebenfalls gewährleistet, so dass man Köln in weniger als nur ca. 30 Fahrminuten erreichen kann.

Objektnummer: 22131009 - 51645 Gummersbach

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: 22131009 - 51645 Gummersbach

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