

Gummersbach

# Zweifamilienhaus mit Geschäftslokal

Objektnummer: 26131002



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

**KAUFPREIS: 242.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 678 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26131002 - 51645 Gummersbach**

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

**Objektnummer: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26131002
Wohnfläche	ca. 122,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	12
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1914
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	242.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26131002 - 51645 Gummersbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>448.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>01.12.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>H</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1914</b>

Objektnummer: 26131002 - 51645 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131002 - 51645 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131002 - 51645 Gummersbach

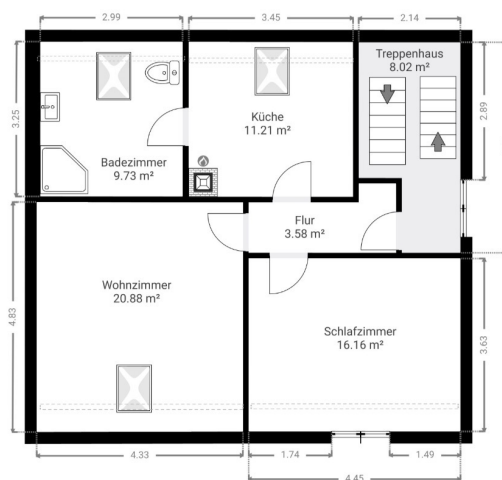
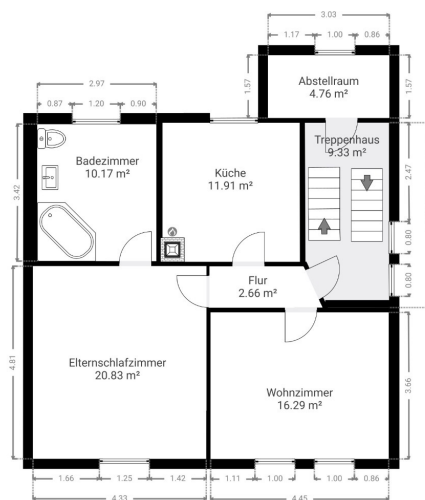
## Die Immobilie





Objektnummer: 26131002 - 51645 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131002 - 51645 Gummersbach

## Die Immobilie

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

**Objektnummer: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## **Ein erster Eindruck**

**Stilvolle Kapitalanlage in Dieringhausen!**

**Die Immobilie wird vom jetzigen Eigentümer als reine Kapitalanlage genutzt.  
Man findet hier folgende Aufteilung:**

**EG Ladenlokal mit ca 63 m<sup>2</sup> Ladenfläche  
OG und DG mit ca.123 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**2 Stellplätze befinden sich neben der Immobilie.  
Zusätzlich findet man noch einen gemütlichen kleinen Garten mit Gartenhütte.**

**Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand!**

**Objektnummer: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## **Ausstattung und Details**

**Eine Büroetage  
zwei Wohneinheiten**

**Objektnummer: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## **Alles zum Standort**

**Dieringhausen bietet Ihnen in fußläufiger Reichweite, alle Einkaufsmöglichkeiten, die Sie im alltägliche Leben benötigen.**

**Weitere Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten bietet Ihnen Gummersbach, das ca. 10 Fahrminuten entfernt ist.**

**Hier sind das neue Gummersbacher Forum mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomien gelegen.**

**Die Schwalbarena bietet sportliche Events, während auch in der Halle 32 im Nebengebäude verschiedenste Events angeboten werden.**

**Die Autobahnanbindung ist in ca. 5 Fahrminuten erreichbar, die perfekte Voraussetzung, die Kölner Innenstadt über die A4 in nur ca. 30 Minuten zu erreichen.**

**Wer mit der Bahn ein öffentliches Verkehrsmittel nutzen möchte, erreicht den Bahnhof Dieringhausen in nur ca. 13 Minuten fußläufig.**

**Objektnummer: 26131002 - 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: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## **Ansprechpartner**

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

**Petra Friedsam**

---

**Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach**

**Tel.: +49 2261 - 30 55 79 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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