Gummersbach

Gepflegtes Einfamilienhaus mit ELW in TOP Lage nähe GM Krankenhaus

Objektnummer: 24131007

KAUFPREIS: 522.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 253 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 631 m²

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

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

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24131007
Wohnfläche	ca. 253 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1994
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	522.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (exkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 56 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergie-verbrauch	92.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.04.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131007 - 51643 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

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Ein erster Eindruck

Hier finden Sie eine wunderschöne Immobilie, zentrumsnah, bei der das Erdgeschoss komplett behindertengerecht gestaltet ist. Durch die optimale Planung der jetzigen Eigentümer ist diese Immobilie vielfältig nutzbar. Ob als Einfamilienhaus mit Homeoffice, oder Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Durch die große, komplett überdachte Terrasse mit Blick ins Grüne, als auch durch die lichtdurchfluteten Räume wie Küche und Wohn- Esszimmer, bekommt diese Immobilie ihren besonderen Charme. Die Hauptwohnung verfügt über vier Schlafzimmer, zwei Masterbäder, eine wunderschöne Wohnküche mit angrenzendem Wohn- Esszimmer mit Kamin , einem Arbeitszimmer und einem Gäste WC. Den schönsten Raum im Dachgeschoß, hat die jetzige Eigentümerin sich als Atelier eingerichtet. Duch die großen, lichtdurchfluteten Fenster, und die offene, loftähnliche Bauweise, bekommt dieser Raum einen besonderen Charme. Ein Balkon zum genießen und verweilen ist hier ebenfalls vorhanden. Die Einliegerwohnung hat eine große Wohn-Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein großes Duschbad. In dieser Ebene befindet sich auch der Hauswirtschaftsraum, bzw. die Waschküche. Die Einliegerwohnung verfügt ebenfalls noch über einen eigenen Kellerraum. Derzeit ist sie gut vermietet. Ein Wellnessraum mit Sauna und direktem Zugang zum Garten, sowie ein weiterer Vorratsraum rundet das Angebot noch ab. Die zentrumsnahe Lage, direkt über Gummersbach sorgt für eine gute fußläufige Anbindung.

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Ausstattung und Details

großer Doppelcarport
zwei Stellplätze
Kamin
überdachte Terrasse, Glasbedachung von 2020
behindertengerechtes Erdgeschoss
drei große Bäder
Sauna mit Wellnessbereich
Gartenhaus
Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und Terrasse
großes loftähnliches Atelier
teilweise elektrische Rollläden
übergroße Türen

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Alles zum Standort

Zentrumsnah an Gummersbach, am Waldesrand, in einer Sackgasse und mit der Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit des Krankenhauses von Gummersbach verfügt diese Immobilie über eine "BESTE LAGE". Fußläufig erreichen sie in nur ca. 15 Minuten das moderne Stadtzentrum mit dem neuen Einkaufzentrum, mit all seinen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, und in ca. 10 Minuten das Krankenhaus. Aber auch die Autobahn A4 ist durch seine optimale Anbindung in nur ca. 10 Minuten zu erreichen, wodurch dieses modrene Einfamilienhaus auch für jemanden der in Köln oder in Olpe arbeitet von Interresse sein könnte.

Objektnummer: 24131007 - 51643 Gummersbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 92.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24131007 - 51643 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