

Gummersbach

# Bestlage am Krankenhaus Gummersbach

Objektnummer: 25131038



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

KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 679 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25131038 - 51643 Gummersbach

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

Objektnummer: 25131038 - 51643 Gummersbach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25131038                  |
| Wohnfläche   | ca. 120 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1983                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 329.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2005                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon                                         |

Objektnummer: 25131038 - 51643 Gummersbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Zentralheizung                                                             |
| Befuerung          | Gas                                                                        |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25131038 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131038 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131038 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131038 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131038 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131038 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131038 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131038 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131038 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

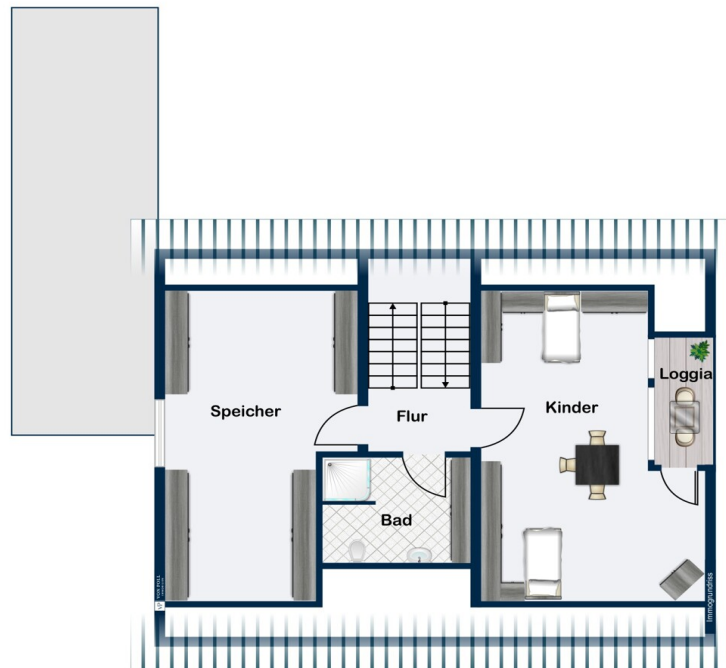
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

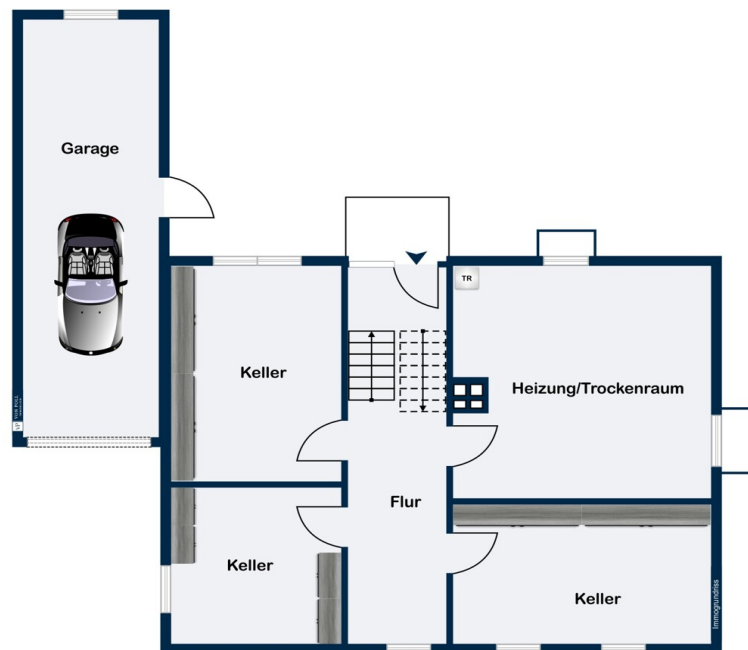
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25131038 - 51643 Gummersbach

## Grundrisse







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: 25131038 - 51643 Gummersbach

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus in einer nachgefragten Wohngegend präsentiert sich als attraktives Angebot für Familien, Paare oder alle, die Wert auf großzügiges Wohnen in einer ruhigen Nachbarschaft legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von rund 679 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Das Objekt erstreckt sich über zwei Etagen und umfasst insgesamt fünf Zimmer. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen viel Tageslicht erhält und einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Terrasse ermöglicht. Der Essbereich ist klar vom Wohnbereich getrennt – ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Direkt anschließend befindet sich die separate Küche, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltung bietet. Ein Gäste-Bad sowie ein Schlaf- oder Arbeitszimmer komplettieren das Erdgeschoss.

Über die schön gestaltete Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das insgesamt zwei Schlafzimmer und ein großes Duschbad umfasst. Alle Schlafräume sind hell und bieten einen angenehmen Rückzugsort. Ein weiteres Highlight ist der große Balkon zur Südseite.

Das Haus ist unterkellert und verfügt über einen großen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, einen Vorratsraum sowie einen weiteren multifunktionalen Raum, der als Hobby- oder Fitnessbereich genutzt werden kann. Das Heizsystem basiert auf einer energieeffizienten Gas-Zentralheizung, die regelmäßig gewartet wird.

Der gepflegte Garten lädt mit Rasenfläche und angelegtem Blumenbeet zum Verweilen ein. Kinder haben ausreichend Platz zum ebenerdigen Spielen, während Erwachsene Entspannung im Grünen finden können. Die angrenzende Terrasse ist überdacht und bietet sich ideal für gemeinsame Grillabende oder entspannte Nachmittage an.

Zum Haus gehört eine Einzelgarage sowie ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus:

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Durch die Nähe zu verschiedenen Grünflächen und Freizeitangeboten profitieren Bewohner von hohem Wohnkomfort.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein detailliertes Bild von dieser Immobilie zu machen. Wir stehen Ihnen für alle Rückfragen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25131038 - 51643 Gummersbach

## Ausstattung und Details

3 Schlafzimmer  
2 Bäder  
Kamin  
Heizung von 2005  
großer Stadtgarten  
Balkon  
Garage  
ein Freiplatz

Objektnummer: 25131038 - 51643 Gummersbach

## Alles zum Standort

Zentrumsnah an Gummersbach, in einer Sackgasse und mit der Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit des Krankenhauses von Gummersbach verfügt dieses Einfamilienhaus über eine "BESTE LAGE".

Fußläufig erreichen sie in nur ca. 15 Minuten, das moderne Stadtzentrum mit dem neuen Forum, mit all seinen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten und in ca. 2 Minuten das Krankenhaus.

Aber auch die Autobahn A4 ist durch seine optimale Anbindung in nur ca. 10 Minuten zu erreichen, wodurch diese Eigentumswohnung auch für jemanden der in Köln oder in Olpe arbeitet von Interesse sein könnte.

Die RB 25 fährt ebenfalls von Gummersbach nach Köln, sowie nach Lüdenscheid. Eine Bushaltestelle ist ca. 250 Meter entfernt.

Objektnummer: 25131038 - 51643 Gummersbach

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25131038 - 51643 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)