

Gummersbach / Strombach

# EFH in traumhafter Lage von Strombach

Objektnummer: 26131004



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

**KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.107 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach**

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

Objektnummer: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26131004	Kaufpreis	355.000 EUR
Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Schlafzimmer	3	Bauweise	Fertigteile
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1973		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



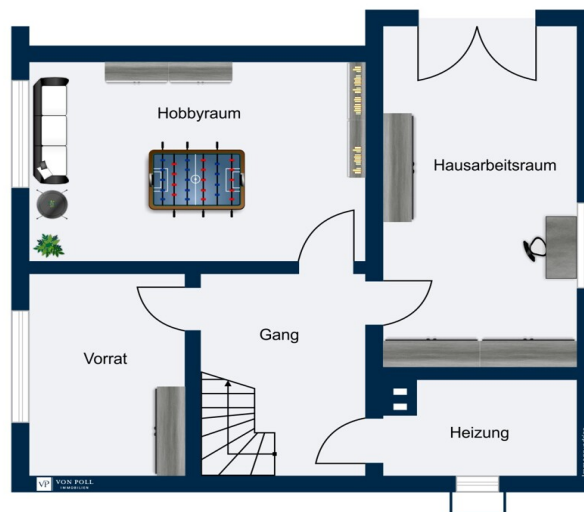
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

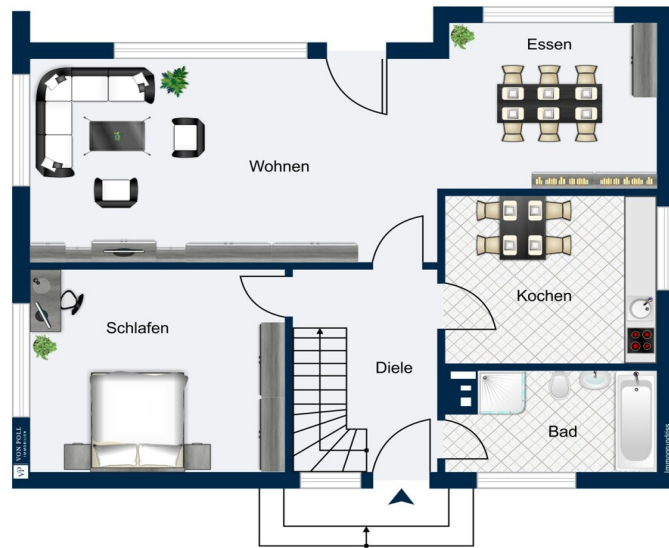
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

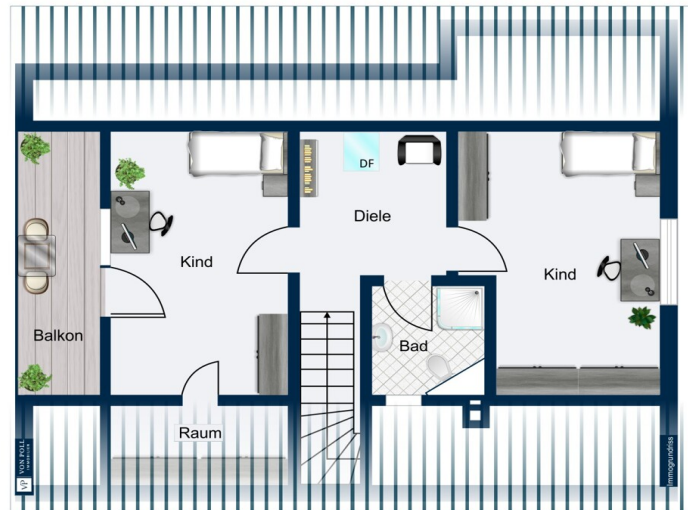
T.: 02261 - 30 55 79 0

Objektnummer: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach

## 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: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach**

## Ein erster Eindruck

Sie finden hier ein Fertighaus der Firma Nordmark, welches 1973 hergestellt wurde. Einzigartig ist die Lage des Hauses: In Strombach erhebt sich das Einfamilienhaus auf einer Höhenposition und bietet einen weiten Ausblick in die Umgebung. Die Südausrichtung sorgt für lichtdurchflutete Räume und schafft eine angenehme Atmosphäre im gesamten Haus. Mit einer Gesamtzahl von fünf Zimmern bietet diese Immobilie ausreichend Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Besonders hervorzuheben sind die drei vorhandenen Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Zwei Badezimmer sorgen dafür, dass sowohl Familien als auch Gäste genügend Komfort finden. Die Wohn- und Schlafbereiche sind gut proportioniert, sodass jeder Raum individuell gestaltet und genutzt werden kann. Das Haus befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück, das durch einen großen Garten besticht. Hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, sei es als Spielfläche, zur Erholung oder als Rückzugsort im Grünen. Zwei großzügige Terrassen laden dazu ein, die Sonnenstunden im Freien zu genießen und schöne Momente im eigenen Garten zu verbringen. Ein zusätzlicher Balkon ergänzt das Angebot und eröffnet weitere Möglichkeiten, die Umgebung aus einer erhöhten Perspektive zu überblicken. Für den Fuhrpark steht eine Garage zur Verfügung, die das Gesamtpaket dieses Angebots abrundet und Ihren Pkw sicher und wettergeschützt beherbergt. Die Erschließung und Erreichbarkeit des Hauses gestaltet sich ebenso komfortabel wie die Wohnmöglichkeiten im Inneren.

Die Immobilie präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet somit eine ausgezeichnete Möglichkeit, individuelle Ideen und Modernisierungswünsche zu verwirklichen. Bereits im Jahr 2000 wurde die Heizungsanlage erneuert: Eine Gas-Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen und zuverlässige Wärmeversorgung. Die Bauphase ist abgeschlossen, das Haus wurde fertiggestellt und ist in der Kategorie Einfamilienhaus einzustufen.

Die Ausstattungsqualität entspricht einer normalen Kategorie, sodass grundlegende Ansprüche an Komfort und Funktionalität erfüllt werden. Die Gestaltung der Räume und die vorhandene Infrastruktur bieten ausreichend Potential für eine weitere Entwicklung, sei es durch Renovierung oder Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Wer Wert auf eine gute Höhenlage in Strombach legt und das Potential eines gepflegten Gartens sowie großzügiger Außenbereiche schätzt, findet mit dieser Immobilie zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung. Mit einer klugen Aufteilung der insgesamt fünf Zimmer, drei Schlafzimmern und zwei Bädern sowie den drei Außenbereichen (Garten, zwei Terrassen, ein Balkon) wird ein attraktives Gesamtkonzept für unterschiedliche Nutzergruppen geboten.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich vor Ort von den Gegebenheiten überzeugen und Ihr künftiges Zuhause kennenlernen können.

**Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigschaltung noch nicht vor.**

**Objektnummer: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach**

## **Ausstattung und Details**

**traumhafte Höhenlage in Strombach**

**großer Garten**

**lichtdurchflutet durch Südlage**

**2 Terrassen**

**1 Balkon**

**1 Garage**

**Gasheizung 2000 neu**

**Objektnummer: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach**

## **Alles zum Standort**

Gummersbach besticht als lebenswerte Mittelstadt mit rund 51.000 Einwohnern, die durch ihre ausgewogene demografische Struktur und stabile Bevölkerungsentwicklung eine verlässliche Basis für ein familienfreundliches Umfeld bietet. Als regionales Verwaltungszentrum verfügt die Stadt über eine solide Infrastruktur und vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten im Dienstleistungssektor, was den Alltag angenehm und sicher gestaltet. Die ruhige Atmosphäre und die überschaubare Größe schaffen eine vertrauensvolle und geborgene Wohnqualität, die besonders Familien anspricht. Die unmittelbare Umgebung überzeugt mit einer Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Familienalltag bereichern und für eine harmonische Work-Life-Balance sorgen. In fußläufiger Entfernung von nur etwa 13 Minuten erreichen Sie liebevoll geführte Kindergärten wie die Margot Paazig oder den städtischen Kindergarten Hoppetosse. Für ältere Kinder stehen renommierte Schulen wie die Freie Christliche Bekenntnisschule sowie weiterführende Schulen in rund 25 Minuten zu Fuß zur Verfügung, die eine exzellente pädagogische Betreuung gewährleisten. Die Technische Hochschule Köln am Campus Gummersbach ist ebenfalls in angenehmer Nähe und bietet Perspektiven für die Zukunft der älteren Generation.

Gesundheit und Wohlbefinden sind in Gummersbach bestens gewährleistet: Apotheken und Fachärzte, darunter Orthopädie- und Kinderarztpraxen, sind in nur etwa 20 bis 40 Minuten zu Fuß erreichbar. Das Kreiskrankenhaus Gummersbach sowie weitere medizinische Einrichtungen bieten umfassende Versorgung in nächster Nähe. Für den täglichen Bedarf laden Supermärkte wie Netto Marken-Discount, nur 9 Minuten zu Fuß entfernt, sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten zum entspannten Einkaufen ein. Freizeit und Erholung finden Familien in den zahlreichen Grünanlagen und Spielplätzen, die innerhalb von 15 bis 25 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Der Kunstrasenplatz Strombach und der Dorfplatz Lobscheid bieten Raum für sportliche Aktivitäten und gemeinschaftliches Miteinander. Cafés und familienfreundliche Restaurants wie der Gasthof zum Lambachtal sorgen für genussvolle Momente in angenehmer Atmosphäre.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen wie Lope in nur 3 Minuten Fußweg ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt und darüber hinaus. So sind alle wichtigen Einrichtungen und Freizeitangebote bequem erreichbar, was den Alltag für Familien entspannt und sicher gestaltet. Diese ausgewogene Kombination aus stabiler Infrastruktur, umfassender Versorgung und naturnaher Erholung macht Gummersbach zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf ein harmonisches Umfeld, Sicherheit und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier finden Sie den Raum, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien gemeinsam wachsen können.

**Objektnummer: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach**

## **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 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: 26131004 - 51643 Gummersbach / Strombach**

## **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)**