

Gummersbach

# Moderne Architekten DHH in Splitlevelbauweise

Objektnummer: 26131003



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

KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 314 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26131003 - 51645 Gummersbach

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

Objektnummer: 26131003 - 51645 Gummersbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26131003
Wohnfläche	ca. 157 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	385.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26131003 - 51645 Gummersbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

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



Objektnummer: 26131003 - 51645 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131003 - 51645 Gummersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26131003 - 51645 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131003 - 51645 Gummersbach

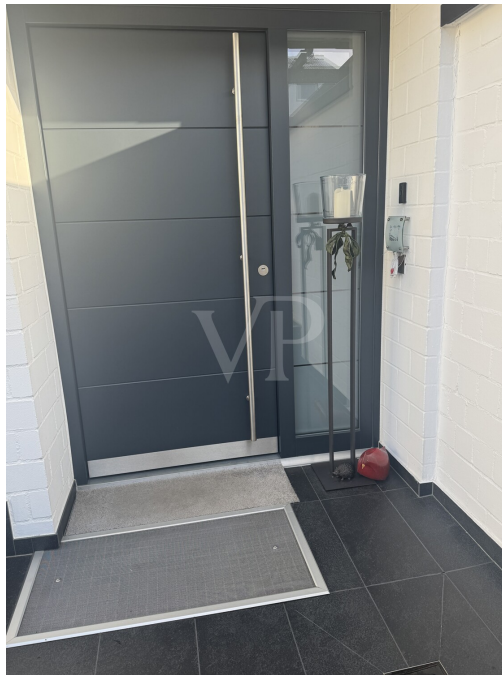
## Die Immobilie





Objektnummer: 26131003 - 51645 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131003 - 51645 Gummersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26131003 - 51645 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131003 - 51645 Gummersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26131003 - 51645 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26131003 - 51645 Gummersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26131003 - 51645 Gummersbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

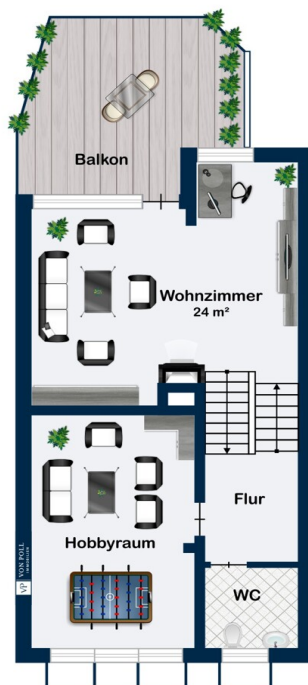
T.: 02261 - 30 55 79 0

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

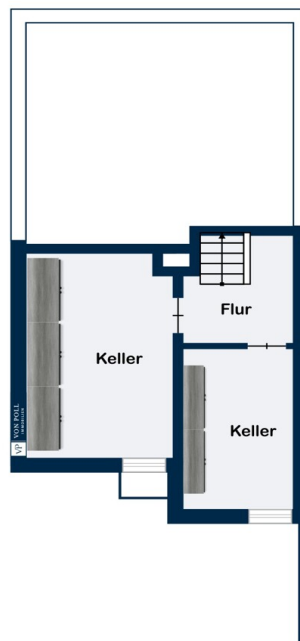
Objektnummer: 26131003 - 51645 Gummersbach

## 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: 26131003 - 51645 Gummersbach

## Ein erster Eindruck

Sie finden hier ein einzigartig modernisiertes Architektenhaus, in Split-Level-Bauweise komplett modernisiert. Es liegt in einer ruhigen Straße und in einer Höhenlage, und ermöglicht mit seiner Wohnfläche von ca. 157 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für 1–3 Kinder. Die Immobilie präsentiert sich als gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1980. Sie wurde kontinuierlich modernisiert und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und den gepflegten Zustand. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 314 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich bietet. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, bietet das Haus viel Raum für Paare oder Familien, die Wert auf Wohnkomfort und individuelle Rückzugsmöglichkeiten legen. Das Tageslichtbad ist funktional und zeitgemäß gestaltet. Die gelungene Split-Level-Bauweise verleiht jedem Bereich des Hauses eine besondere Wohnatmosphäre und sorgt für ein angenehmes Raumgefühl.

Das Modernisierungskonzept unterstreicht den gehobenen Ausstattungsstandard. Die wichtigsten Maßnahmen sind:

- Im Jahr 2003 wurde die Heizung erneuert,
- 2009 das Badezimmer im Obergeschoss modernisiert,
- 2011 die Fenster ausgetauscht,
- 2019 neue Fliesen verlegt,
- 2023 wurden das Garagentor sowie die Haustür erneuert, ebenso ein neuer Warmwasserbehälter für die Heizung installiert,
- 2024 wurde ein Pelletofen eingebaut.

Die Beheizung erfolgt durch eine Kombination aus Zentralheizung und Pelletheizung. Diese sorgt für behagliche Wärme zu jeder Jahreszeit und entspricht den aktuellen Ansprüchen an Wohnkomfort und Energieeffizienz.

Dank der Split-Level-Bauweise genießen Sie in den verschiedenen Wohnbereichen ein modernes Wohnkonzept, das zum individuellen Wohlbefinden beiträgt. Die Immobilie profitiert zusätzlich von der ruhigen Lage: Hier können Sie ungestört wohnen und den Alltag entspannt gestalten. Die Höhenlage bietet zudem eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die gepflegte Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2023 zuletzt modernisiert, sodass der neue Eigentümer von hochwertigen Ausstattungsdetails und einem modernen Standard profitiert. Durch die kontinuierliche Instandhaltung und regelmäßige Modernisierung hebt sich diese Immobilie von Vergleichsobjekten ab und bietet Ihnen eine zukunftsichere Wohnqualität.

Besondere Merkmale dieser Immobilie sind die großzügige Wohnfläche, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der 6 Zimmer sowie der gepflegte Zustand. Die ruhige Lage und



die attraktive Wohngegend erhöhen zusätzlich den Wohnwert.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses modernisierte Architektenhaus bietet. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor.

Objektnummer: 26131003 - 51645 Gummersbach

## Ausstattung und Details

moderne Splitlevelbauweise  
Küche  
neuer Pelletofen  
neue Fliesen  
traumhafter Garten  
moderne Glasüberdachung

**Objektnummer: 26131003 - 51645 Gummersbach**

## Alles zum Standort

Gummersbach besticht als lebendige Mittelstadt mit rund 51.000 Einwohnern und einer ausgewogenen Altersstruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld bietet. Die Nähe zu Köln sowie die ausgezeichneten Verkehrsanbindungen ermöglichen eine ideale Balance zwischen urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die stabile Wirtschaft mit mittelständischen Unternehmen sorgt für eine verlässliche Grundlage, während der Immobilienmarkt mit moderaten Preisen und stetiger Wertentwicklung langfristige Perspektiven eröffnet. Hier finden Familien ein Umfeld, das durch Qualität, Sicherheit und nachhaltige Entwicklung überzeugt. Die unmittelbare Umgebung begeistert mit einer Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die den Alltag bereichern und Raum für gemeinsames Erleben schaffen. Spielplätze in nur einer bis fünf Minuten Fußweg laden Kinder zum unbeschwerten Spielen ein, während das nahegelegene Hallenbad Derschlag und die Sporthalle Derschlag mit nur vier Minuten Fußweg vielfältige Bewegungsangebote für Groß und Klein bieten. Der idyllische Rennerpark, ebenfalls in fünf Minuten erreichbar, lädt zu entspannten Spaziergängen und naturnahen Stunden im Grünen ein. Für kulturelle und gemeinschaftliche Begegnungen bereichern das Gemeindezentrum Bernberg sowie die Dümmlinghauser Mühle das Freizeitangebot in angenehmer Reichweite.

Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine umfassende Betreuung und Förderung der Kinder. Die Astrid-Lindgren-Schule und der Evangelische Kindergarten „Die Himmelsstürmer“ sind bereits nach drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, während die Städtische Gesamtschule Gummersbach-Derschlag mit Sekundarstufe I und II nur fünf Minuten entfernt liegt. Diese kurzen Wege schaffen Sicherheit und Komfort im Familienalltag. Ergänzt wird das Angebot durch weiterführende Schulen und Kindergärten in der Umgebung, die eine durchgängige Bildungsbiografie ermöglichen.

Auch in puncto Gesundheit und Versorgung ist für Familien bestens gesorgt. Ärzte und Apotheken sind in einem Radius von sechs bis acht Minuten zu Fuß erreichbar, was schnelle und unkomplizierte medizinische Betreuung garantiert. Die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien, alle in unter 15 Minuten zu Fuß erreichbar, runden das komfortable Wohnumfeld ab und erleichtern den täglichen Bedarf.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in sechs bis acht Minuten Fußweg gewährleistet, sodass auch ohne eigenes Fahrzeug eine

flexible Mobilität gegeben ist. Diese Kombination aus naturnahem Wohnen, umfassender Infrastruktur und sicherer Umgebung macht Gummersbach zu einem idealen Ort für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen für ein behütetes und erfülltes Familienleben.

Objektnummer: 26131003 - 51645 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: 26131003 - 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)