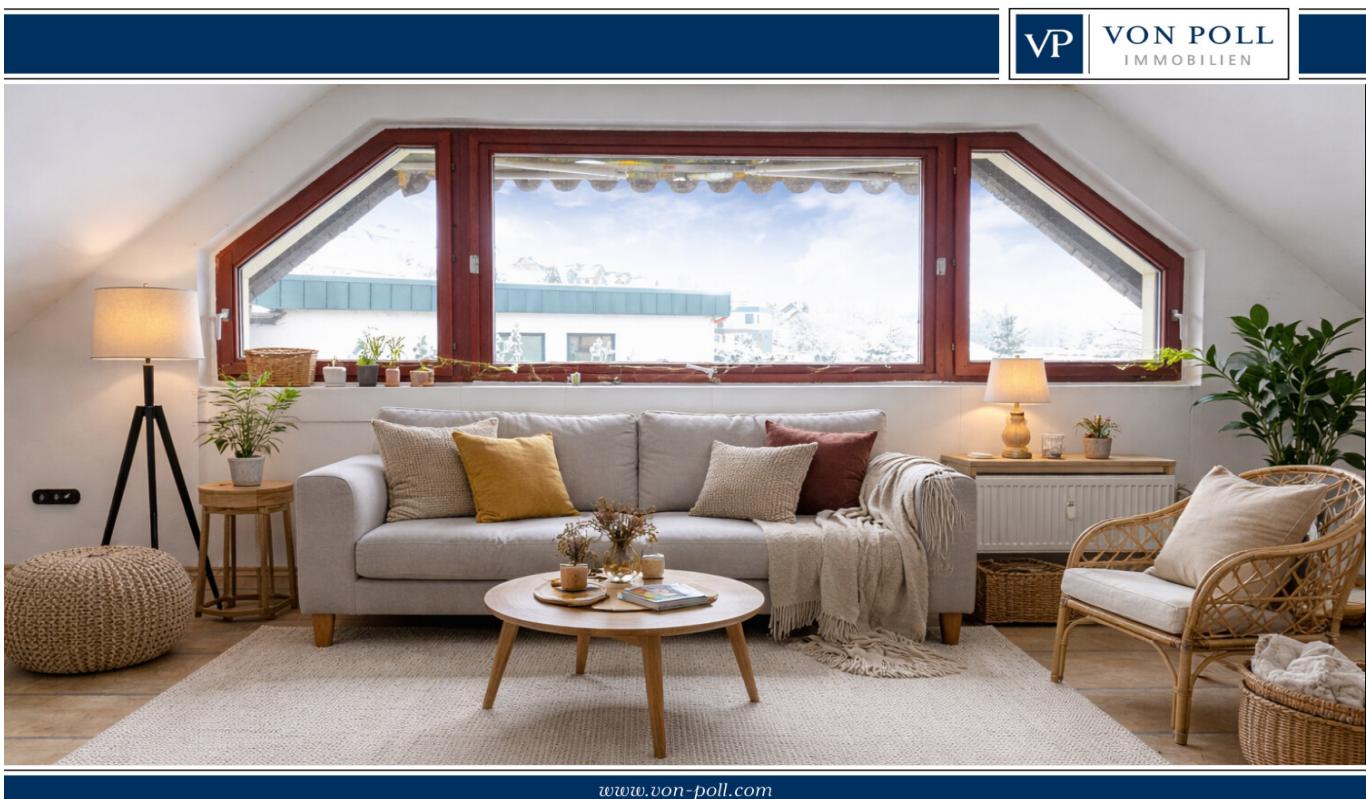


Gummersbach / Bernberg

3-Zimmer-Wohnung mit Gartennutzung!

Property ID: 26066004



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

At a glance

Property ID	26066004	Purchase Price	179.000 EUR
Living Space	ca. 98 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2013
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1980	Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	90.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	23.10.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

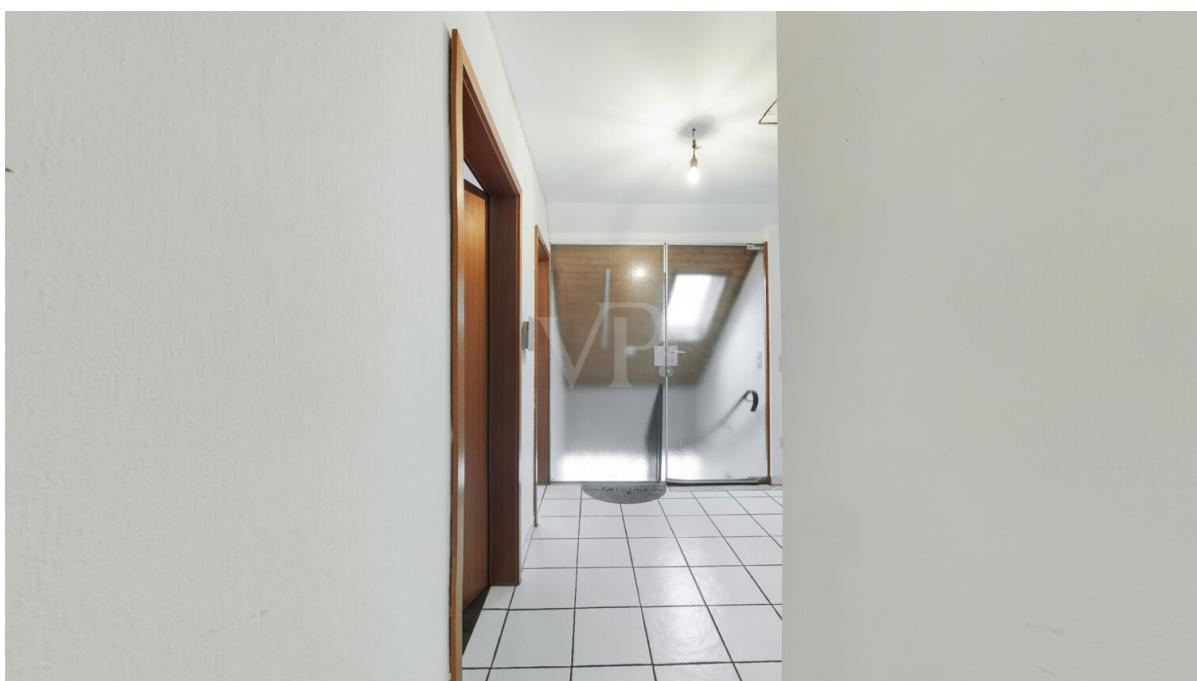
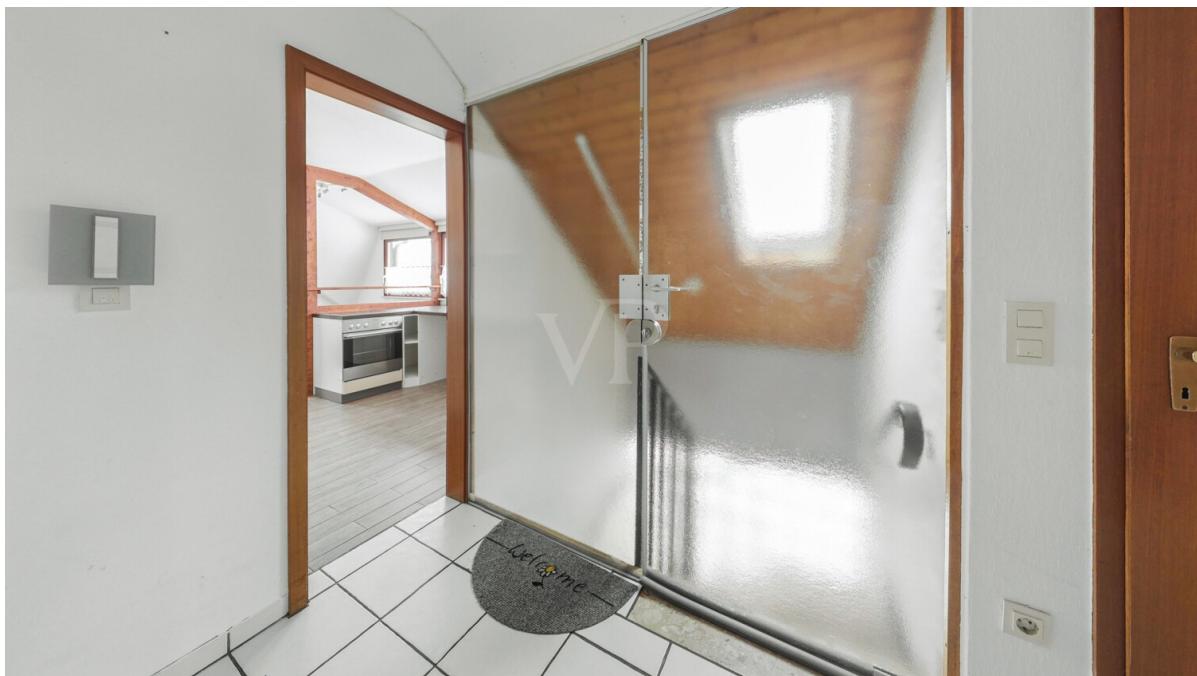
Property ID: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

The property



Property ID: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

The property



Property ID: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

The property



Property ID: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

The property



Property ID: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

The property



Property ID: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

The property



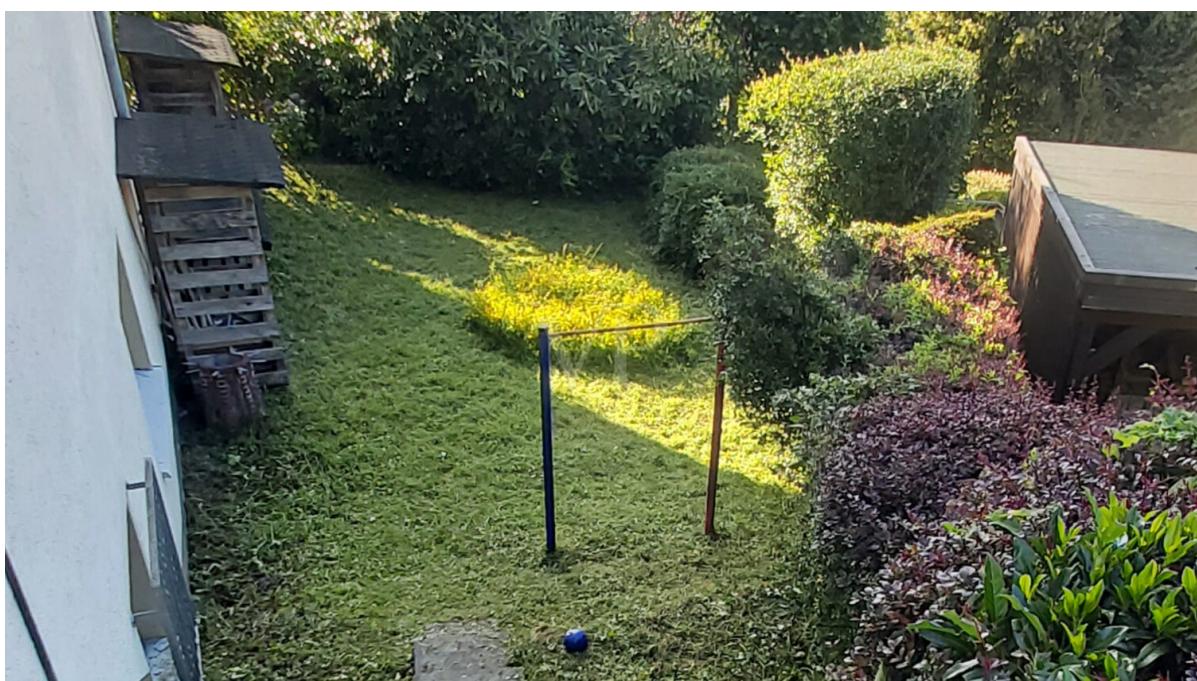
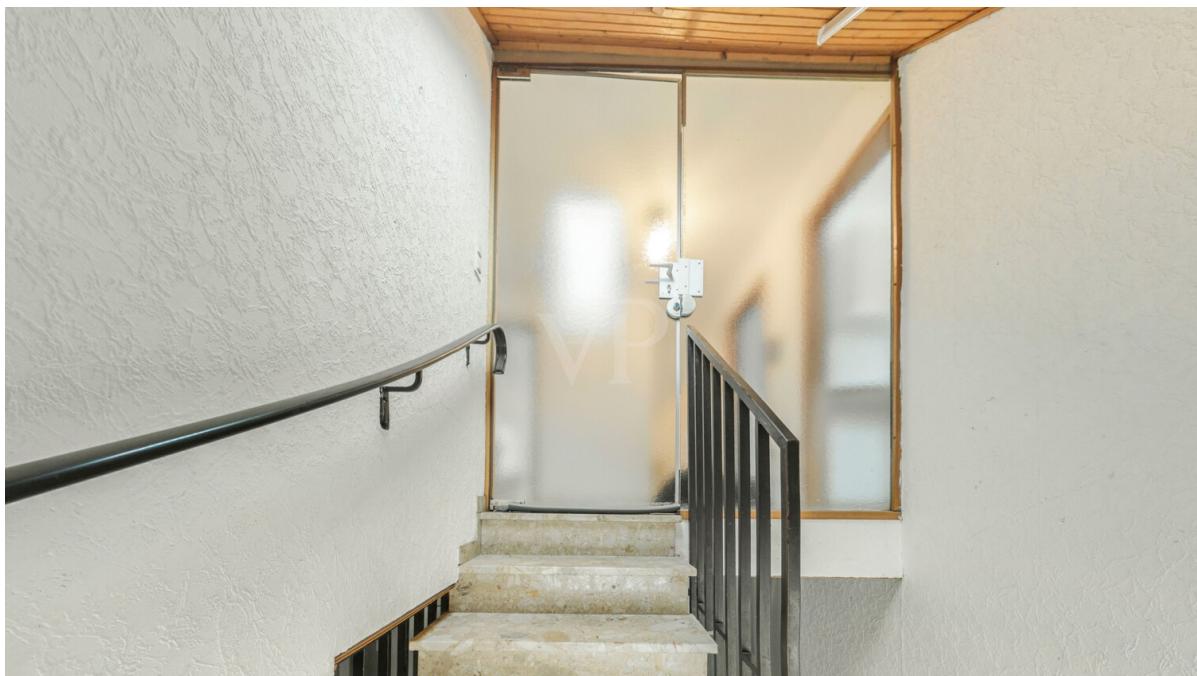
Property ID: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

The property



Property ID: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

The property



Property ID: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2204 - 48 128 0

www.von-poll.com

Property ID: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

www.von-poll.com/bergisch-gladbach



Property ID: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

Floor plans



Repräsentativ, nicht maßstablich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

A first impression

Diese ansprechende Dachgeschoßwohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 98 m². Die durchdachte Raumgestaltung schafft ein harmonisches Zusammenspiel aus Offenheit und Rückzug und eignet sich für unterschiedliche Lebens- und Wohnkonzepte.

Insgesamt verfügt die Wohnung über drei Zimmer. Zwei davon sind gut geschnitten und flexibel als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzbar. Das in 2013 modernisierte Badezimmer ist mit einer Badewanne und separater Dusche ausgestattet und überzeugt durch eine zeitgemäße Gestaltung. Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Weitläufigkeit sowie eine angenehme, helle Atmosphäre. Ein Kamin sorgt hier für besonderen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist ein Gartenbereich, der ausschließlich der Dachgeschoßwohnung zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht.

Die Lage ist ruhig und dennoch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

Mit ihrer Großzügigkeit und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten bietet die Dachgeschoßwohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger ein attraktive Gelegenheit. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Aktuell beträgt das Hausgeld 60,00 €. Da es sich um ein Haus mit nur zwei Eigentümern handelt, werden die laufenden Kosten, wie zum Beispiel für Versicherung, Heizungswartung etc., direkt zwischen den Eigentümern aufgeteilt, ohne Einschaltung einer Hausverwaltung. Die 60,00 € entsprechen dem Anteil für diese Wohnung, der in die Rücklagenkonten eingezahlt wird.

Die genaue prozentuale Aufteilung der Kosten sowie die Struktur der Rücklagen erläutern wir Ihnen gerne im Detail im Rahmen eines Besichtigungstermins.

Property ID: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

Details of amenities

- Gartennutzung
- PKW-Außen-Stellplatz
- Funkklingel
- Fenster mit Doppelverglasung
- modernes Dusch-/Wannenbad
- Kamin

Property ID: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage in Gummersbach, die überwiegend von Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Das Umfeld bietet eine angenehme, familienfreundlichen Atmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Gummersbacher Innenstadt mit weiteren Geschäften, Gastronomie und Freizeitangeboten ist nur eine kurze Autofahrt entfernt.

Bushaltestellen mit Anbindung an das OVAG-Busnetz befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten regelmäßige Verbindung in die Innenstadt und zu umliegenden Stadtteilen. Der Bahnhof Gummersbach ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet mit der Regionalbahn RB 25 eine gute Verbindung unter anderem Richtung Köln und ins Umland.

Die Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten unterstreicht den hohen Wohn- und Freizeitwert dieser Lage!

Property ID: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

Other information

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.

Property ID: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com