

Gummersbach

## Detached house in a dream location

*Property ID: 24131037*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 4.364 m<sup>2</sup>

Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

-  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: 24131037 - 51647 Gummersbach**

## At a glance

Property ID	24131037	Purchase Price	398.000 EUR
Living Space	ca. 119 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2011
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1953		
Type of parking	2 x Car port, 3 x Outdoor parking space		

Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Oil
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



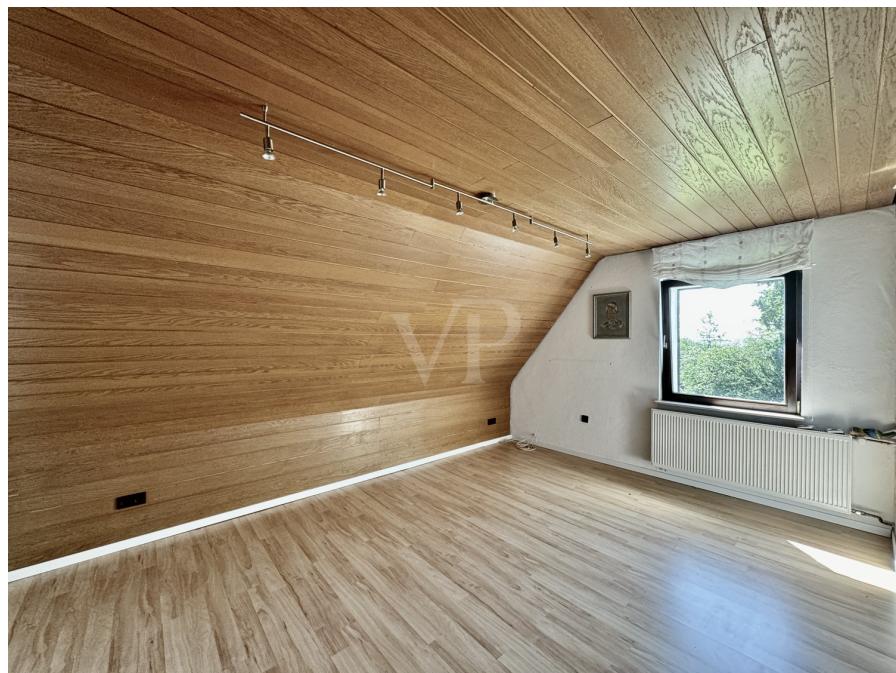
Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

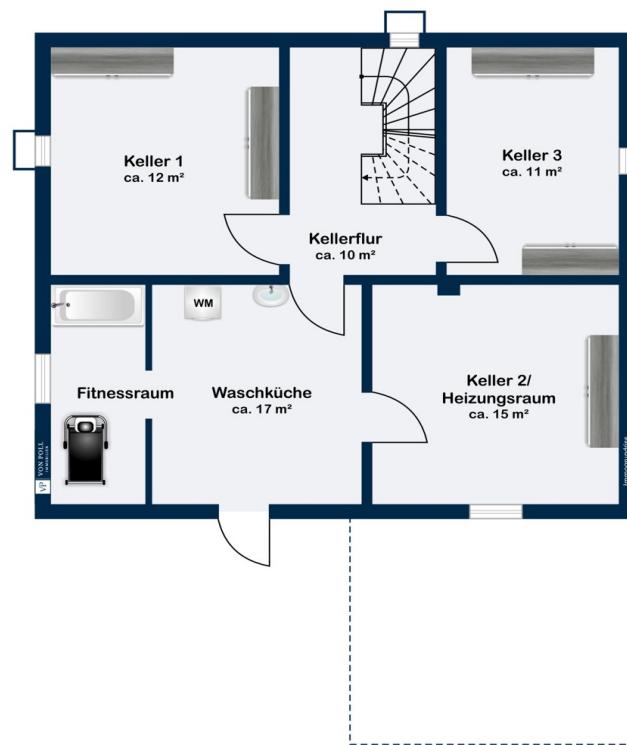
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

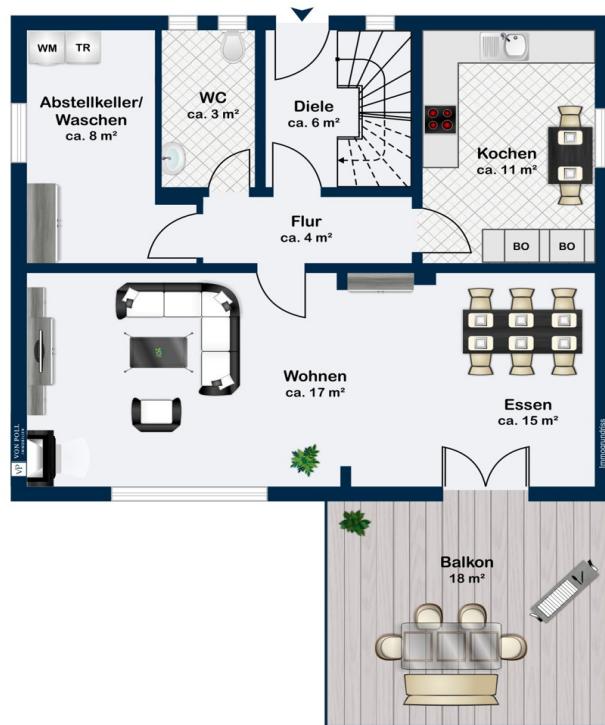
T.: 02261 - 30 55 79 0

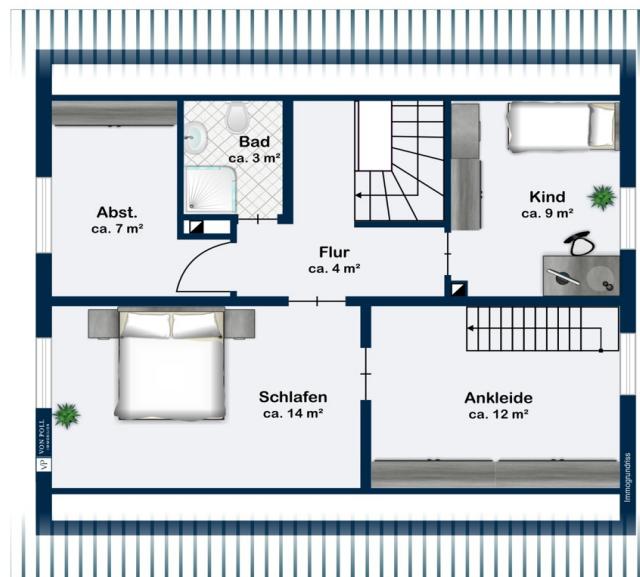
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Floor plans







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: 24131037 - 51647 Gummersbach**

## A first impression

Built in 1953, this detached house boasts an ideal location on a spacious plot of approximately 4,364 m<sup>2</sup>. The living space of approximately 119 m<sup>2</sup> is spread across seven rooms, offering ample room for a family. The property is in excellent condition and was last modernized in 2010, ensuring contemporary amenities. A particular highlight is the stunning modern terrace, perfect for relaxing outdoors and offering breathtaking views of the surrounding countryside. Two to three outdoor parking spaces and a large carport with a wallbox complete the offering, providing convenient parking right at the house. The house's features are considered to be of exceptional quality, especially the modern ground floor. The generous plot size offers a variety of uses, whether for gardening, play and leisure activities, or simply relaxing in nature. The quiet location away from the hustle and bustle of the city and the good infrastructure in the surrounding area make this property an attractive option for families seeking a home close to nature yet well-connected. Overall, this detached house presents itself as a solid and family-friendly property offering plenty of potential for individual design. Take advantage of this opportunity and arrange a viewing appointment to see the advantages of this house for yourself. An energy performance certificate was not available at the time of publication.

**Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach**

## Details of amenities

1993 Heizung  
2010 moderne Küche von Nobilia mit Neff Geräten  
Natursteinarbeitsplatte "Nero Assoluto"  
Induktionherd, Dampfgarer  
2007 Doppelcarport mit Wallbox von 2021  
Girasteckdosen, bzw Lichtschalter  
hochwertiges Eichenparkett im EG  
moderner Kamin im Wohnzimmer  
große Hochterrasse mit Bankirai  
2006 neue ökologische Kleinkläranlage  
Fensterbank brasilianischer Schiefer  
1996 Aussenfassade 5 cm isoliert  
großes Gartenhaus  
parkähnliche Gartenanlage  
2016 neue Haustüre

**Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach**

## All about the location

Zwischen Gummersbach und Engelskirchen gelegen befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einem parkähnlichen Grundstück.

Unmittelbar am Golfplatz "Gimborner-Land" kann man hier nicht nur Golf spielen, sondern auch die Natur mit dem Fahrrad oder beim Wandern erkunden.

Eine optimale Anbindung an die A4 Auffahrt Engelskirchen in ca. 10 Minuten, sowie nach Gummersbach machen die Lage dieses wunderschönen Einfamilienhaus aus. Somit kann man in nur ca. 30 Minuten Köln erreichen.

**Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach**

## 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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