

**Gummersbach**

# Elegant villa with timeless charm and spacious garden/parking area

**Property ID: 25131027**



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

**PURCHASE PRICE: 698.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 407 m<sup>2</sup> • ROOMS: 20 • LAND AREA: 1.052 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach**

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

**Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## At a glance

Property ID	25131027	Purchase Price	698.000 EUR
Living Space	ca. 407 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	20		
Bedrooms	6		
Bathrooms	2		
Year of construction	1897	Modernisation / Refurbishment	1980
Type of parking	9 x Outdoor parking space	Condition of property	In need of renovation
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Energy Data

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

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

## The property

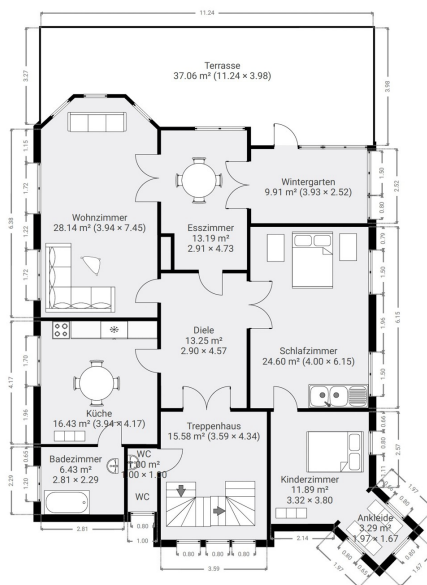




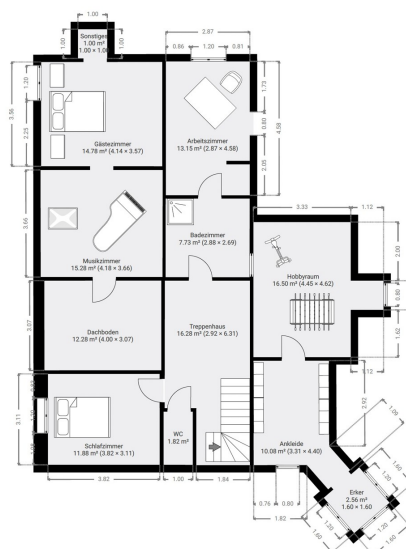
Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

## The property

1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 182.04 m<sup>2</sup> - WOHNFLÄCHE: 147.94 m<sup>2</sup> - RÄUME: 13

Dach

GESAMTFLÄCHE: 123.26 m<sup>2</sup> - WOHNFLÄCHE: 106.99 m<sup>2</sup> - RÄUME: 12

Property ID: 25131027 - 51643 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 mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

*www.von-poll.com*

**Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## A first impression

Located in the heart of Gummersbach, this villa, dating back to 1897, sits on a generous plot of approximately 1052 m<sup>2</sup>. This property offers a rare opportunity with great potential to realize new visions. While construction is considered complete, the villa is in need of renovation. The last modernization took place in 1980, when the roof, windows, and some of the plumbing were replaced. The villa's central heating system dates from 2011. The ground floor formerly housed a spacious medical practice, offering versatile possibilities for future use. The two residential units on the upper and attic floors can be prepared for rental or for owner-occupancy. A total of nine outdoor parking spaces are available, a significant advantage in a central location like Gummersbach. The villa is characterized by its numerous historical features, which preserve the charm of bygone eras while simultaneously allowing for individual design ideas. The large garden surrounding the house offers additional outdoor living space and is a rare bonus in this central location. The property is situated in a prime city location on the market square of Gummersbach. This location offers excellent infrastructure with direct access to shops, restaurants, and public transportation, easily meeting both daily needs and providing access to cultural and social activities. Overall, this villa, which requires renovation, offers an excellent foundation for discerning buyers willing to invest in refurbishment to restore the property's original splendor or introduce new design elements. Thanks to its remarkable location and promising potential, the villa is suitable for both investors seeking commercial use and private buyers who wish to combine the charm and history of a period building with modern comforts. A viewing of this unique property is highly recommended to fully appreciate its potential and impressive possibilities. Interested parties are invited to visit the property and experience its diverse uses and historical details firsthand. Potential modernizations and adaptations can then be planned and considered on-site. Contact us for more information and to arrange a viewing appointment. An

energy performance certificate was not available at the time the advertisement was published.

**Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Details of amenities

80er Jahre Sanierung des:

Daches

Fenster

teilweise Leitungen

2011 Heizung

hochwertiges Parkett

historische Türen

9 Außenparkplätze

Praxis im EG

1 Wohneinheit im OG

1 Wohneinheit im DG mit großer Dachterrasse

**Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## All about the location

Dieses wunderschöne Stadtvilla befindet sich mit all seinen Vorzügen direkt im Herzen von Gummersbach.

Alles was man benötigt, Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, sowie Schulen und Kindergärten befindet sich hier in der unmittelbaren Nähe der Villa.

Aber auch die Anbindung an die A4 Richtung Köln sowie Olpe ist nur in wenigen Minuten gegeben, so dass man z.B. Köln in ca. 30 Minuten erreichen kann.

Hier finden Sie wahrhaftig noch unsere "BESTE LAGE"

**Property ID: 25131027 - 51643 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 vorbehaltenlich 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: 25131027 - 51643 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)