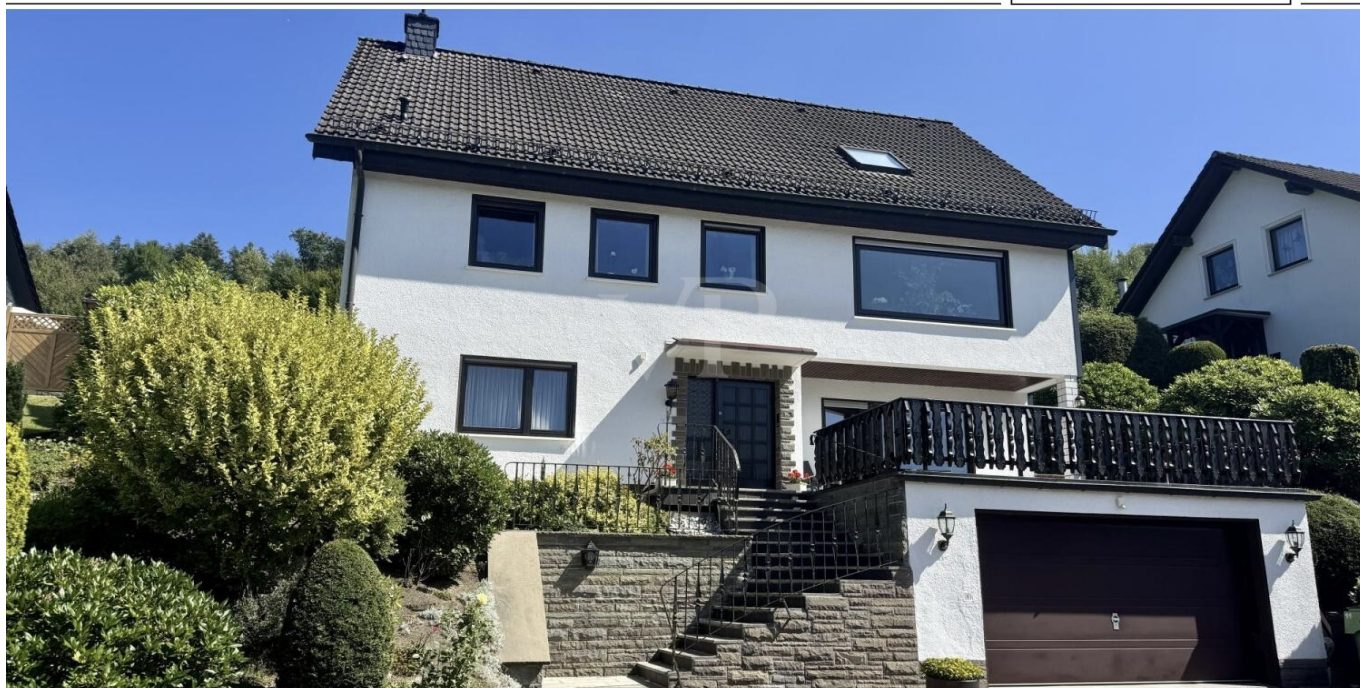


Gummersbach / Dümmlinghausen

Immaculately maintained detached house near the Aggertalsperre reservoir

Property ID: 25131034



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.021 m²

Property ID: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

- 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: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

At a glance

Property ID	25131034
Living Space	ca. 156 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1978
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	398.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

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: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

The property



Property ID: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

The property



Property ID: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

The property



Property ID: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

The property



Property ID: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

The property



Property ID: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

The property



Property ID: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

The property



Property ID: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

The property



Property ID: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

The property



Property ID: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

The property



Property ID: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

The property



Property ID: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

The property



Property ID: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

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

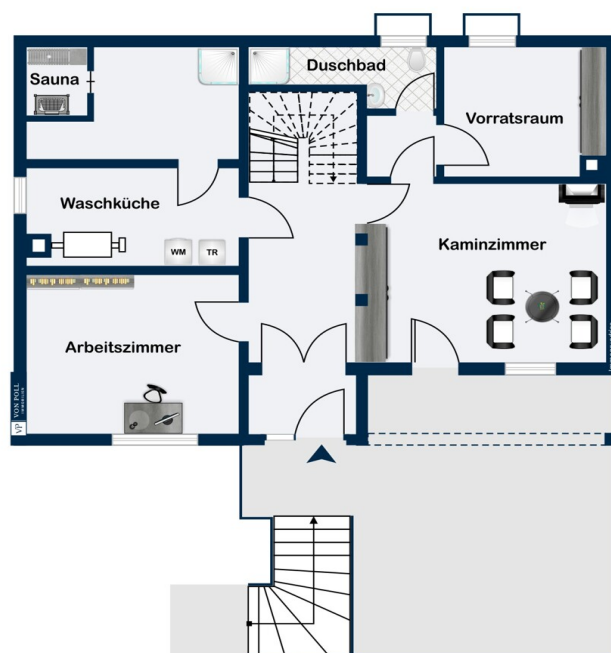
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

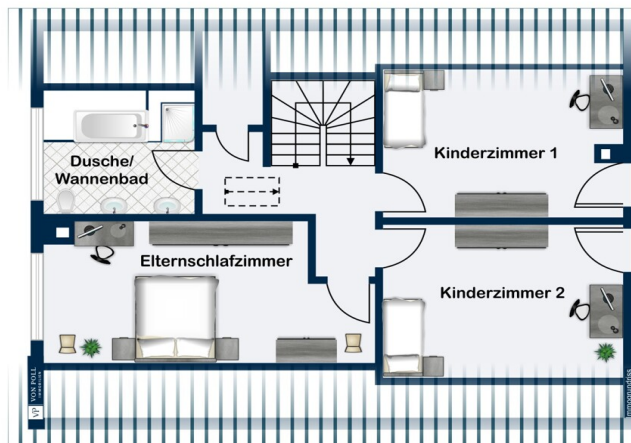
www.von-poll.com

Property ID: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

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: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

A first impression

Here you will find an immaculately maintained detached house near the Aggertal Dam. The property spans three floors and offers a versatile and spacious layout perfectly suited to the diverse needs of family life. The house was continuously renovated and maintained between 2004 and 2024; in particular, significant improvements were made, such as replacing the windows (though only the glazing) and modernizing key parts of the heating system. On the lower level, you'll find a spacious living room with a fireplace, ideal for relaxing on cooler days. Adjacent to this are a comfortable sauna with its own shower, a utility room that can also be used as a laundry room, and a separate study. This area of the house impresses with its functionality and offers ample space for relaxation, household chores, and working from home. A particular highlight is the large 36 m² balcony atop the double garage. Facing southwest, it offers expansive views of the surrounding area and plenty of space for seating, plants, and leisure activities. The ground floor forms the heart of family life. Here you'll find the spacious 45 m² living room, which opens onto the dining area, creating ample space for shared activities. A separate study is ideal for working from home. From here, as well as from the living room, there is access to a generous 79 m² terrace and the garden. In addition, there is a guest WC, renovated in 2014, and a kitchen-diner with plenty of workspace and a connection to the living area. The upper floor houses all the bedrooms – two children's bedrooms, a master bedroom, and a spacious bathroom. The clever layout ensures that each family member can create their own private retreat. The bathroom on the upper floor and the guest WC on the ground floor are in excellent, modern condition and offer everyday comfort. Overall, the house boasts high-quality finishes and, thanks to regular maintenance and the aforementioned renovations, is ready for its new owners to move in. The monthly utility costs for the property amount to approximately €409 for electricity and gas, with water consumption billed separately. An energy performance certificate was not yet available at the time the advertisement was placed.

Property ID: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

Details of amenities

großer Balkon, 36 m² auf der Doppelgarage mit S/W Ausrichtung

Doppelgarage mit Sektionaltor

Sauna

Parkett im Wohn- Eßbereich

große N/O- Terrasse, 79 m² mit abschließbarem Abstellraum

gepflegter Garten mit unverbautem Blick

Deckenhöhe in allen Geschossen 2,30 m bis 2,50 m

Property ID: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

All about the location

Trotz idyllischer Lage Nähe Aggertalsperre liegt die Immobilie ca. 9 Fahrminuten vom Gummersbacher Zentrum entfernt.

In naher Umgebung ca. 3 Fahrminuten entfernt finden Sie einen Supermarkt, eine Bäckerei, eine Tankstelle, zwei Arztpraxen, eine Bank und eine Apotheke.

Ebenfalls dort gelegen sind ein Kindergarten sowie eine Grundschule.

Alle weiteren Einkaufsmöglichkeiten, sowie Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Banken finden Sie im Gummersbacher Zentrum sowie in Derschlag und Bergeustadt vor.

Die Autobahnanbindung an die A4 Richtung Köln/Olpe erreichen Sie nach ca. 15 Fahrminuten.

Somit erreichen Sie Köln nach ca. 45 Minuten und befinden sich nach ca. 35 Fahrminuten in Olpe.

Für eine optimale Busanbindung, 7 mal am Tag, ist ebenfalls gesorgt.

Property ID: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

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 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.

Property ID: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com