

Gummersbach

## Prime location at Gummersbach Hospital

*Property ID: 25131038*



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

**PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 679 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25131038 - 51643 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: 25131038 - 51643 Gummersbach**

## At a glance

Property ID	25131038	Purchase Price	329.000 EUR
Living Space	ca. 120 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2005
Rooms	5	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony
Year of construction	1983		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25131038 - 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: 25131038 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131038 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131038 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131038 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131038 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131038 - 51643 Gummersbach

## The property



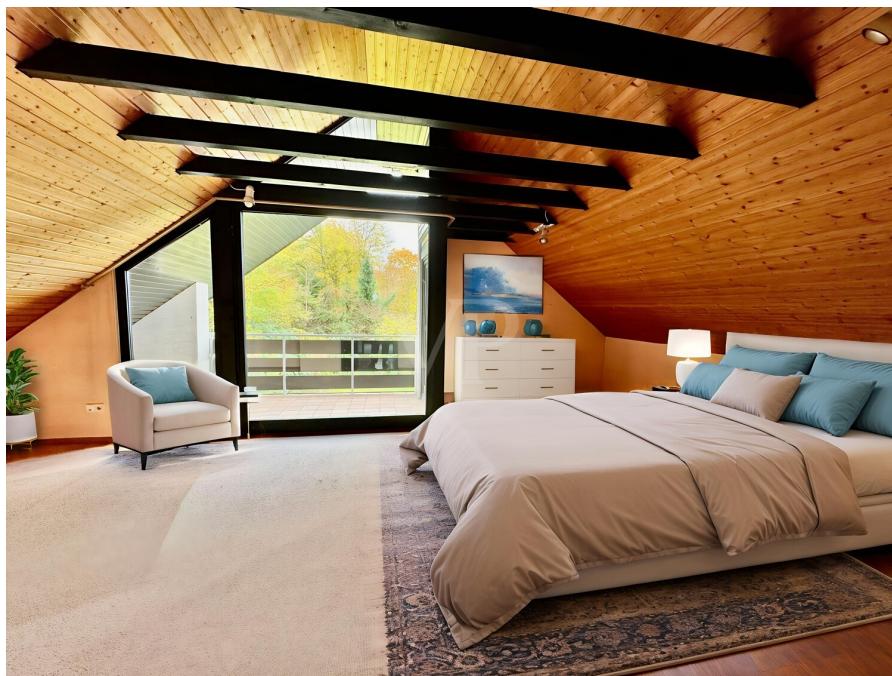
Property ID: 25131038 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131038 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 25131038 - 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:

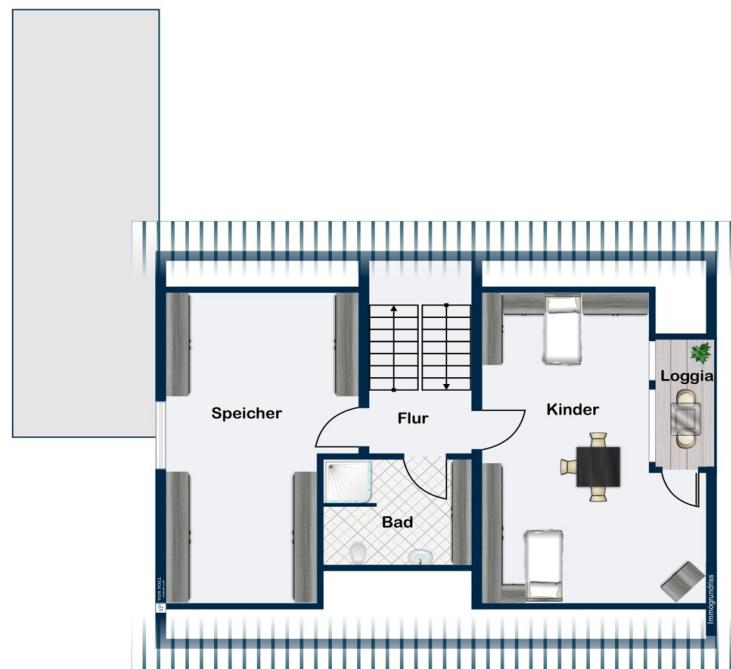
T.: 02261 - 30 55 79 0

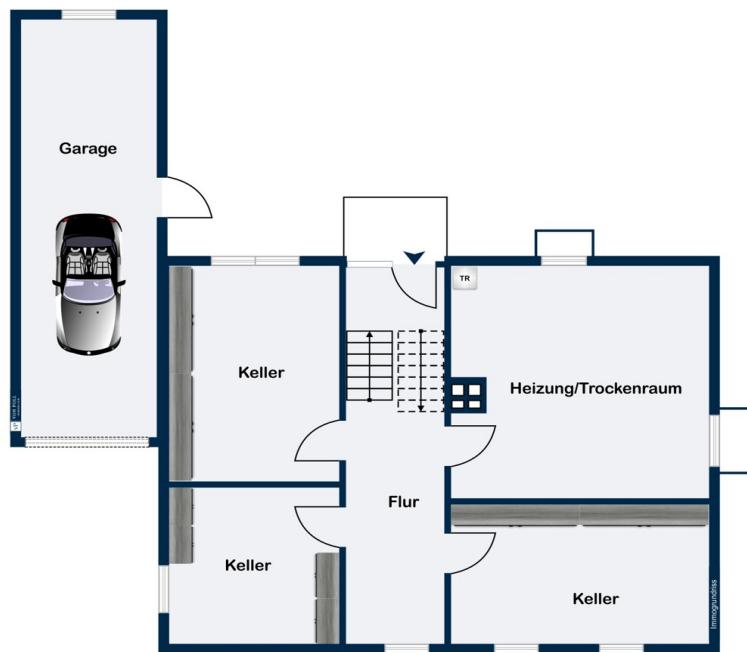
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25131038 - 51643 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: 25131038 - 51643 Gummersbach**

## A first impression

This detached single-family home in a sought-after residential area presents itself as an attractive option for families, couples, or anyone who values spacious living in a quiet neighborhood. With approximately 120 m<sup>2</sup> of living space and a plot size of around 679 m<sup>2</sup>, this property offers a well-designed floor plan that opens up a variety of possibilities. The house extends over two floors and comprises a total of five rooms. On the ground floor, you will find a spacious living and dining area, flooded with natural light through large windows, creating a harmonious transition to the adjoining terrace. The dining area is clearly separated from the living area – ideal for entertaining family and friends. Directly adjacent is the separate kitchen, which offers ample space for individual design. A guest bathroom and a bedroom or office complete the ground floor. A beautifully designed staircase leads to the upper floor, which includes two bedrooms and a large shower room. All bedrooms are bright and offer a comfortable retreat. Another highlight is the large south-facing balcony. The house has a basement with a large utility room including a washing machine connection, a storage room, and another multifunctional room that can be used as a hobby or fitness area. Heating is provided by an energy-efficient gas central heating system, which is regularly serviced. The well-maintained garden, with its lawn and landscaped flowerbeds, invites you to relax. Children have ample space to play on the ground floor, while adults can unwind amidst the greenery. The adjacent covered terrace is ideal for barbecues or relaxing afternoons. The property includes a single garage and an additional parking space on the grounds. The house boasts excellent infrastructure: shops, schools, kindergartens, and public transportation are all within walking distance. The proximity to various green spaces and recreational opportunities ensures a high level of comfort for residents. We encourage you to arrange a viewing appointment to get a detailed impression of this property. We are happy to answer any questions you may have and look forward to hearing from you.

**Property ID: 25131038 - 51643 Gummersbach**

## Details of amenities

3 Schlafzimmer

2 Bäder

Kamin

Heizung von 2005

großer Stadtgarten

Balkon

Garage

ein Freiplatz

**Property ID: 25131038 - 51643 Gummersbach**

## All about the location

Zentrumsnah an Gummersbach, in einer Sackgasse und mit der Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit des Krankenhauses von Gummersbach verfügt dieses Einfamilienhaus über eine "BESTE LAGE".

Fußläufig erreichen sie in nur ca. 15 Minuten, das moderne Stadtzentrum mit dem neuen Forum, mit all seinen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten und in ca. 2 Minuten das Krankenhaus.

Aber auch die Autobahn A4 ist durch seine optimale Anbindung in nur ca. 10 Minuten zu erreichen, wodurch diese Eigentumswohnung auch für jemanden der in Köln oder in Olpe arbeitet von Interesse sein könnte.

Die RB 25 fährt ebenfalls von Gummersbach nach Köln, sowie nach Lüdenscheid. Eine Bushaltestelle ist ca. 250 Meter entfernt.

**Property ID: 25131038 - 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 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: 25131038 - 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)