

Gummersbach / Bernberg

# Kapitalanlage: 98 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, DG-Wohnung mit Gartennutzung!

Número de propiedad: 26066004K



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

PRECIO DE COMPRA: 165.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 98 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

**Número de propiedad: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

## De un vistazo

Número de propiedad	26066004K
Superficie habitable	ca. 98 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	165.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2013
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 10 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 98 m <sup>2</sup>
Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

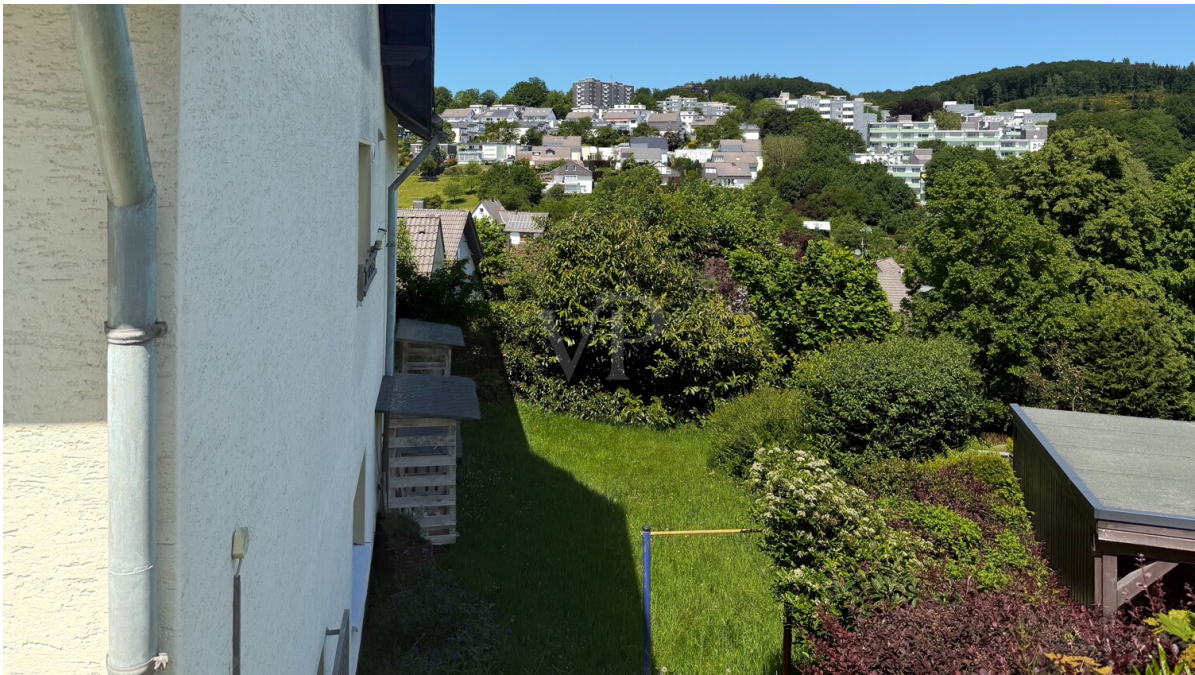
Número de propiedad: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	90.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	23.10.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

## La propiedad



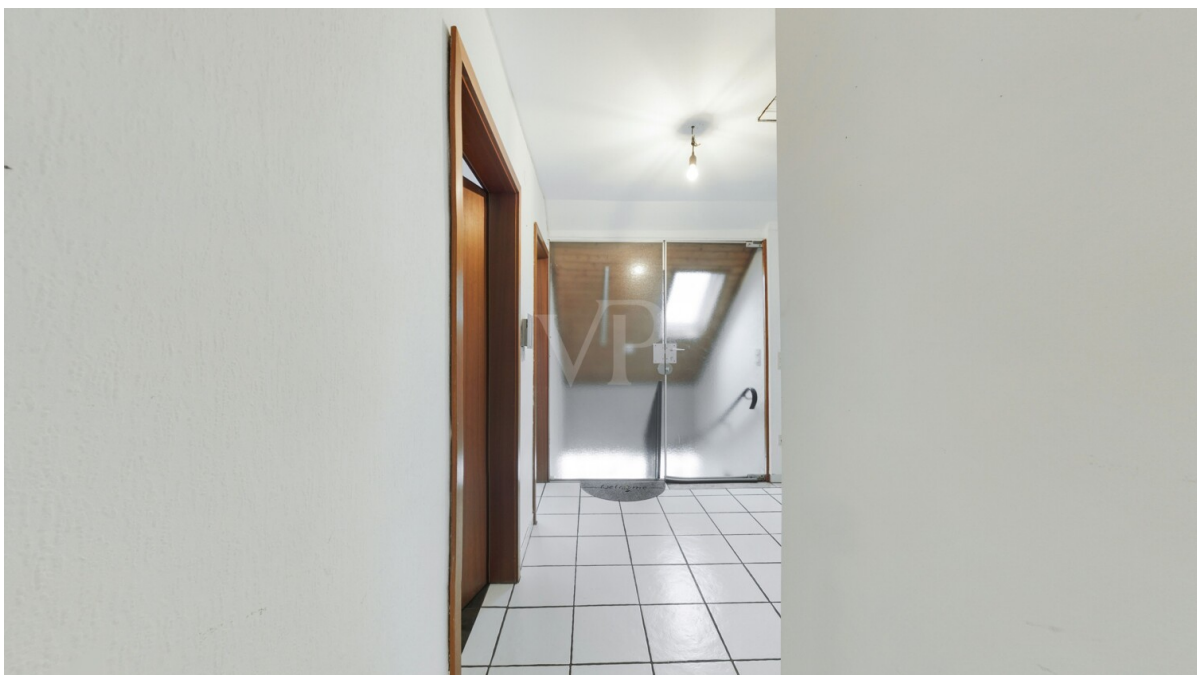
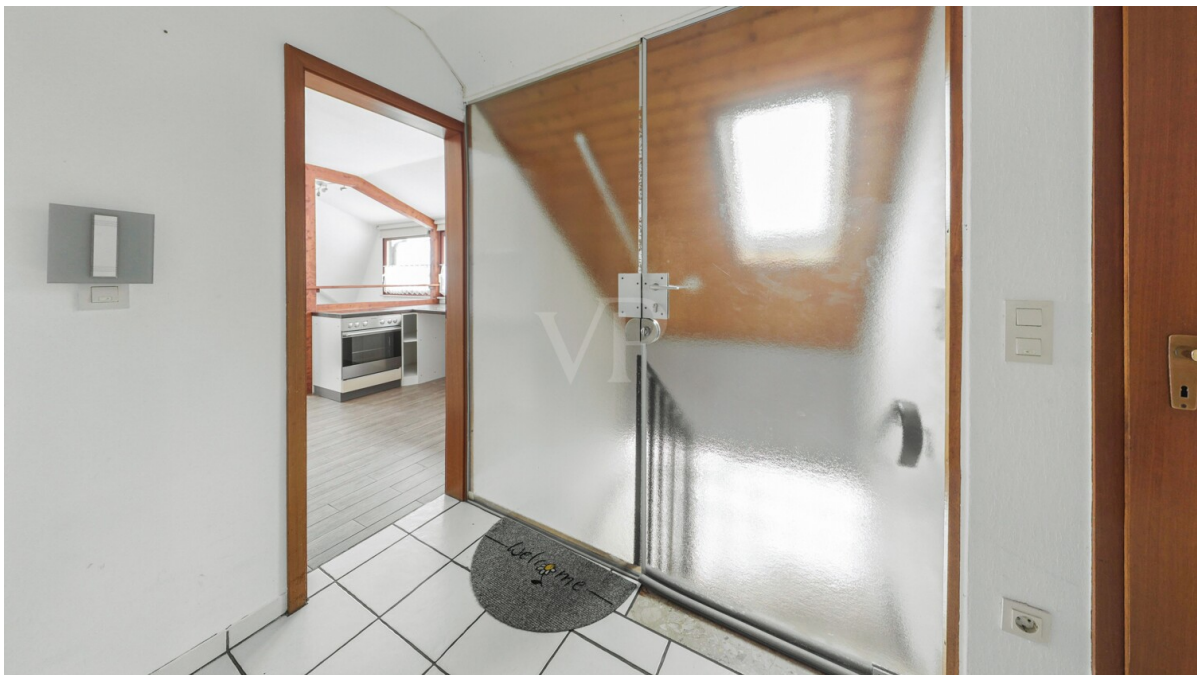
Número de propiedad: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

## La propiedad



Número de propiedad: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

## La propiedad



Número de propiedad: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

## La propiedad



Número de propiedad: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

## La propiedad



Número de propiedad: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

## La propiedad



Número de propiedad: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

## La propiedad



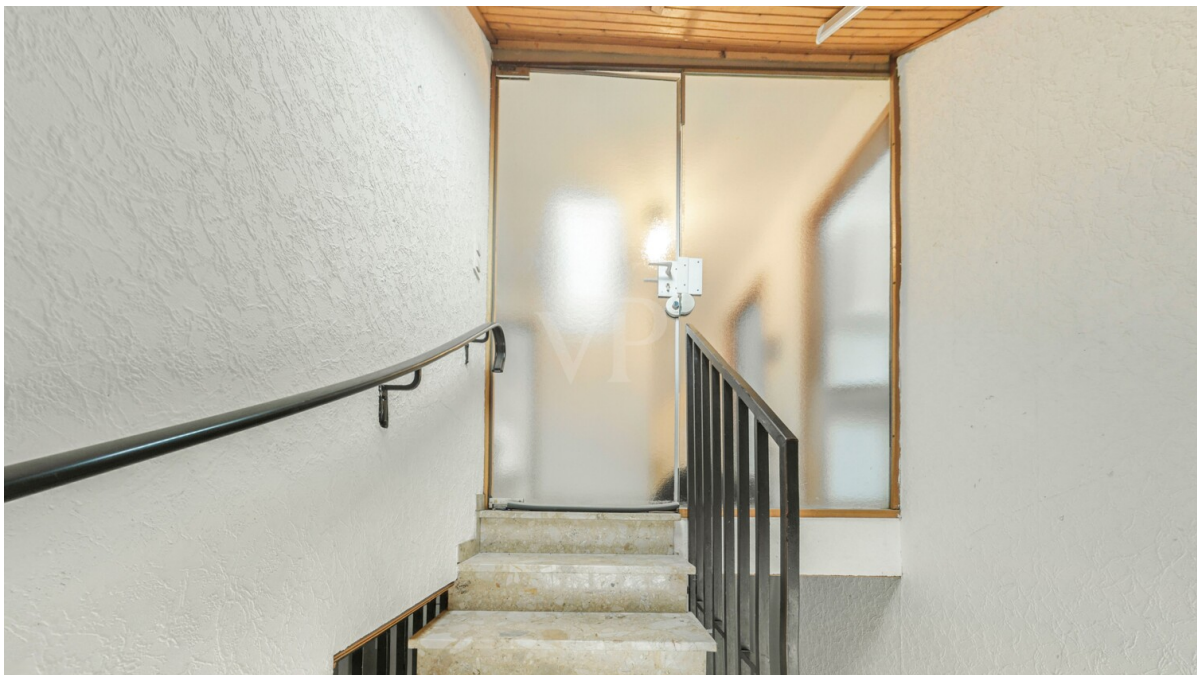
Número de propiedad: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

## La propiedad



Número de propiedad: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

## La propiedad



Número de propiedad: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

## La propiedad

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

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

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

Número de propiedad: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Planos de planta



Figurplan, nicht maßstablich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg**

## Una primera impresión

**Eine unkomplizierte Kapitalanlage mit übersichtlicher Eigentümergemeinschaft . Ideal für Investoren, die es gerne effizient halten!**

**Großzügige 98 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss — mit durchdachtem Grundriss, viel Licht und einem Kamin, der das Wohnzimmer zur echten Wohlfühloase macht.**

**Drei Zimmer, flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das modernisierte Bad (2013) mit Badewanne und separater Dusche überzeugt durch zeitgemäße Gestaltung. Und das Beste: Ein privater Gartenbereich steht ausschließlich dieser Wohnung zur Verfügung! Eine Seltenheit in dieser Form.**

**Die Lage in Bernberg ist ruhig, ohne abgelegen zu sein. Einkauf, ÖPNV und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.**

**Das Haus besteht aus drei Wohneinheiten und hat lediglich zwei Eigentümer — eine angenehm überschaubare Konstellation. Laufende Kosten werden direkt zwischen den Eigentümern aufgeteilt, ohne Einschaltung einer Hausverwaltung. Das Hausgeld beträgt lediglich 60 €/Monat, die ausschließlich in die gemeinsame Rücklage fließen. Details besprechen wir gerne persönlich beim Besichtigungstermin.**

**Número de propiedad: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg**

## **Detalles de los servicios**

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

**Número de propiedad: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg**

## **Todo sobre la ubicación**

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!

**Número de propiedad: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen**

---

**Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach**

**Tel.: +49 2204 - 48 128 0**

**E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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