

Gummersbach / Dümmlinghausen

Casa unifamiliar impecablemente mantenida cerca del embalse de Aggertalsperre

Número de propiedad: 25131034



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 156 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.021 m²

Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

- 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: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

De un vistazo

Número de propiedad	25131034
Superficie habitable	ca. 156 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	398.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

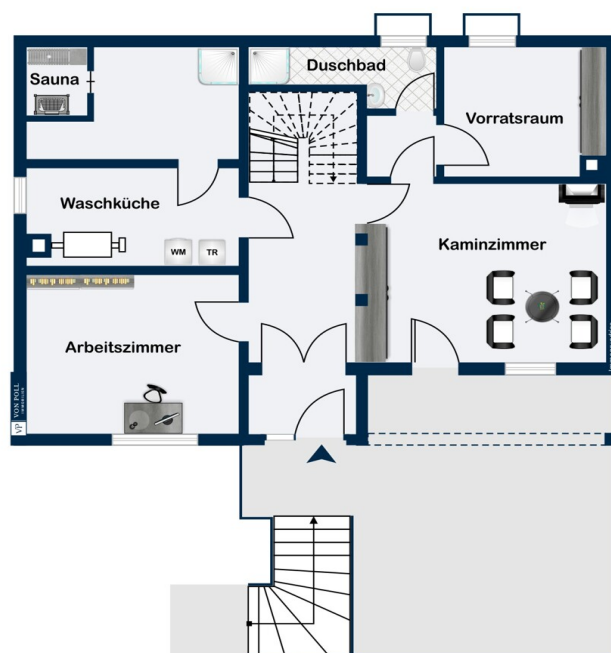
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

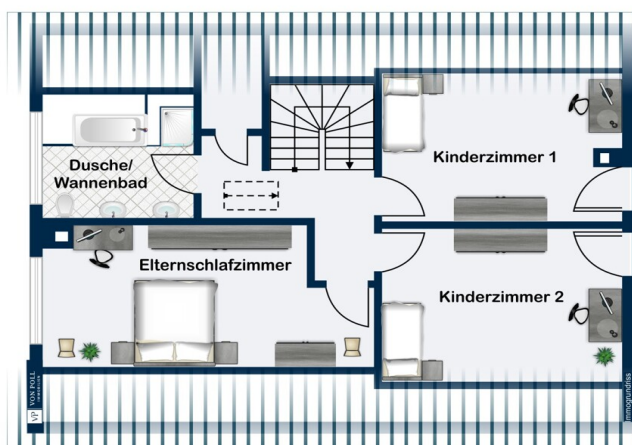
www.von-poll.com

Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

Planos de planta







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: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

Una primera impresión

Aquí encontrará una casa unifamiliar impecablemente mantenida cerca de la presa de Aggertal. La propiedad se distribuye en tres plantas y ofrece una distribución versátil y espaciosa, ideal para las diversas necesidades de la vida familiar. La casa se reformó y mantuvo continuamente entre 2004 y 2024; en particular, se realizaron mejoras significativas, como la sustitución de las ventanas (aunque solo el acristalamiento) y la modernización de partes clave del sistema de calefacción. En la planta baja, encontrará un espacioso salón con chimenea, ideal para relajarse en los días más fríos. Junto a este, se encuentran una cómoda sauna con ducha propia, un lavadero que también puede usarse como lavadero y un estudio independiente. Esta zona de la casa impresiona por su funcionalidad y ofrece amplio espacio para relajarse, realizar las tareas del hogar y teletrabajar. Un punto destacado es el amplio balcón de 36 m² sobre el garaje doble. Orientado al suroeste, ofrece amplias vistas de los alrededores y amplio espacio para sentarse, plantar y disfrutar del ocio. La planta baja es el corazón de la vida familiar. Aquí encontrará el espacioso salón de 45 m², que se abre al comedor, creando un amplio espacio para actividades compartidas. Un estudio independiente es ideal para teletrabajar. Desde aquí, al igual que desde el salón, se accede a una amplia terraza de 79 m² y al jardín. Además, hay un aseo de cortesía, renovado en 2014, y una cocina-comedor con amplio espacio de trabajo y conexión con el salón. La planta superior alberga todos los dormitorios: dos dormitorios infantiles, un dormitorio principal y un amplio baño. La inteligente distribución garantiza que cada miembro de la familia pueda crear su propio rincón privado. El baño de la planta superior y el aseo de cortesía de la planta baja se encuentran en excelentes condiciones modernas y ofrecen comodidad para el día a día. En general, la casa cuenta con acabados de alta calidad y, gracias al mantenimiento regular y a las reformas mencionadas, está lista para que sus nuevos propietarios se muden. Los gastos mensuales de la propiedad ascienden a aproximadamente 409 € para electricidad y gas, con el consumo de agua facturado aparte. El certificado de eficiencia energética aún no estaba disponible en el momento de publicar el anuncio.

Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

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 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.

Número de propiedad: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach

Tel.: +49 2261 - 30 55 79 0

E-Mail: gummersbach@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com