

Gummersbach

## Zweifamilienhaus mit Geschäftslokal

Número de propiedad: 26131002



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

**PRECIO DE COMPRA: 242.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 122,59 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 678 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26131002 - 51645 Gummersbach**

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

Número de propiedad: 26131002 - 51645 Gummersbach

## De un vistazo

Número de propiedad	26131002
Superficie habitable	ca. 122,59 m <sup>2</sup>
Habitaciones	12
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1914
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	242.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 116 m <sup>2</sup>
Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 26131002 - 51645 Gummersbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	448.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.12.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1914

Número de propiedad: 26131002 - 51645 Gummersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26131002 - 51645 Gummersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26131002 - 51645 Gummersbach

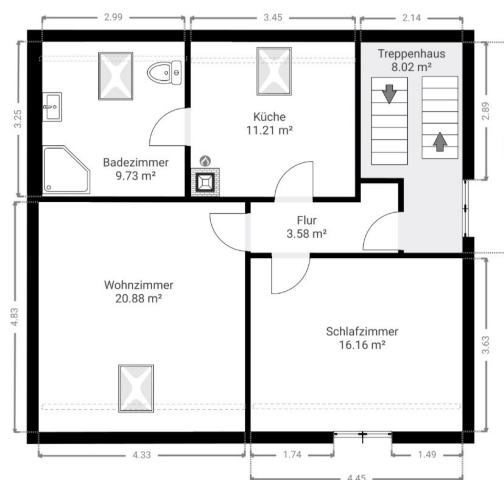
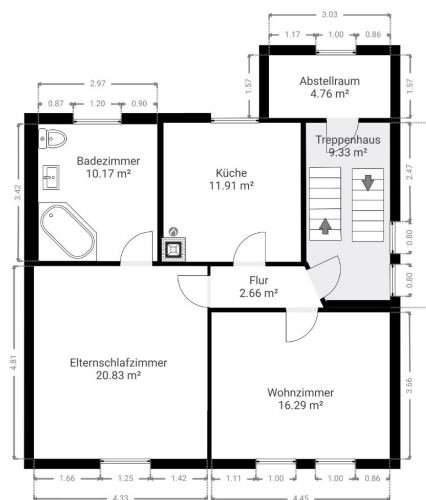
## La propiedad





Número de propiedad: 26131002 - 51645 Gummersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26131002 - 51645 Gummersbach

## 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:

T.: 02261 - 30 55 79 0

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

**Número de propiedad: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## **Una primera impresión**

**Stilvolle Kapitalanlage in Dieringhausen!**

**Die Immobilie wird vom jetzigen Eigentümer als reine Kapitalanlage genutzt.  
Man findet hier folgende Aufteilung:**

**EG Ladenlokal mit ca 63 m<sup>2</sup> Ladenfläche  
OG und DG mit ca.123 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**2 Stellplätze befinden sich neben der Immobilie.  
Zusätzlich findet man noch einen gemütlichen kleinen Garten mit Gartenhütte.**

**Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand!**

**Número de propiedad: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## **Detalles de los servicios**

**Eine Büroetage  
zwei Wohneinheiten**

**Número de propiedad: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## **Todo sobre la ubicación**

**Dieringhausen bietet Ihnen in fußläufiger Reichweite, alle Einkaufsmöglichkeiten, die Sie im alltägliche Leben benötigen.**

**Weitere Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten bietet Ihnen Gummersbach, das ca. 10 Fahrminuten entfernt ist.**

**Hier sind das neue Gummersbacher Forum mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomien gelegen.**

**Die Schwalbarena bietet sportliche Events, während auch in der Halle 32 im Nebengebäude verschiedenste Events angeboten werden.**

**Die Autobahnanbindung ist in ca. 5 Fahrminuten erreichbar, die perfekte Voraussetzung, die Kölner Innenstadt über die A4 in nur ca. 30 Minuten zu erreichen.**

**Wer mit der Bahn ein öffentliches Verkehrsmittel nutzen möchte, erreicht den Bahnhof Dieringhausen in nur ca. 13 Minuten fußläufig.**

**Número de propiedad: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## 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: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## **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](mailto:gummersbach@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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