

Gummersbach

# Élégante villa au charme intemporel et vaste jardin/parking

CODE DU BIEN: 25131027



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

**PRIX D'ACHAT: 698.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 407 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 20 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.052 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25131027	Prix d'achat	698.000 EUR
Surface habitable	ca. 407 m <sup>2</sup>	Type de bien	Villa
Pièces	20	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	6	Modernisation / Rénovation	1980
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1897	Aménagement	Terrasse, Balcon
Place de stationnement	9 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

**CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La propriété

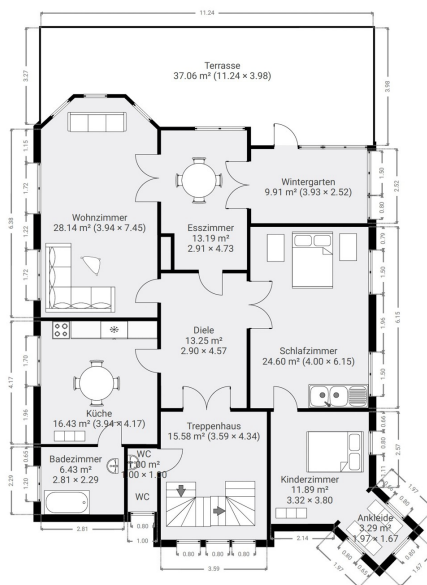




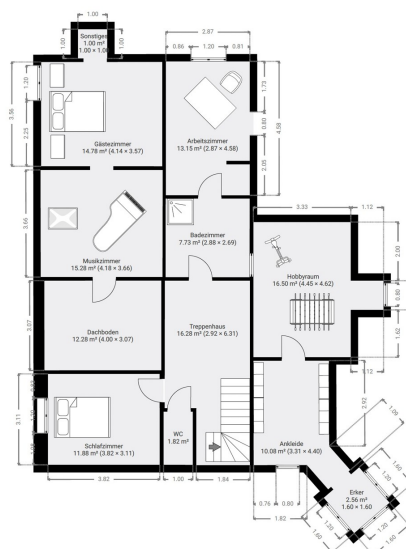
CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La propriété

1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 182.04 m<sup>2</sup> - WOHNFLÄCHE: 147.94 m<sup>2</sup> - RÄUME: 13

Dach

GESAMTFLÄCHE: 123.26 m<sup>2</sup> - WOHNFLÄCHE: 106.99 m<sup>2</sup> - RÄUME: 12

**CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## La propriété

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*

**CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Une première impression

Située au cœur de Gummersbach, cette villa, datant de 1897, repose sur un terrain généreux d'environ 1052 m<sup>2</sup>. Ce bien offre une opportunité rare et un fort potentiel pour concrétiser de nouveaux projets. Bien que la construction soit considérée comme achevée, la villa nécessite une rénovation. La dernière modernisation remonte à 1980, date à laquelle la toiture, les fenêtres et une partie de la plomberie ont été remplacées. Le système de chauffage central date de 2011. Le rez-de-chaussée abritait autrefois un vaste cabinet médical, offrant de multiples possibilités d'aménagement. Les deux appartements situés aux étages supérieurs et sous les combles peuvent être aménagés pour la location ou pour y habiter. Neuf places de parking extérieures sont disponibles, un atout considérable dans un emplacement central comme Gummersbach. La villa se caractérise par ses nombreux éléments historiques, qui préservent le charme d'antan tout en permettant des aménagements personnalisés. Le grand jardin qui entoure la maison offre un espace de vie extérieur supplémentaire, un avantage rare dans ce quartier central. La propriété bénéficie d'une situation privilégiée en centre-ville, sur la place du marché de Gummersbach. Cet emplacement bénéficie d'une excellente infrastructure, avec un accès direct aux commerces, restaurants et transports en commun, répondant ainsi facilement aux besoins quotidiens et offrant un accès aux activités culturelles et sociales. Cette villa, qui nécessite des travaux de rénovation, constitue une base idéale pour les acquéreurs exigeants désireux d'investir dans sa restauration afin de lui redonner sa splendeur d'antan ou d'y intégrer des éléments de design contemporains. Grâce à son emplacement exceptionnel et à son potentiel prometteur, la villa convient aussi bien aux investisseurs recherchant un usage commercial qu'aux particuliers souhaitant allier le charme et l'histoire d'une demeure ancienne au confort moderne. Une visite de ce bien unique est fortement recommandée pour apprécier pleinement son potentiel et ses impressionnantes possibilités. Les personnes intéressées sont

invitées à visiter la propriété et à découvrir par elles-mêmes ses multiples usages et ses détails historiques. Les éventuelles modernisations et adaptations pourront ensuite être envisagées sur place. Contactez-nous pour plus d'informations et pour organiser une visite. Un certificat de performance énergétique n'était pas disponible au moment de la publication de l'annonce.

**CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Détails des commodités

80er Jahre Sanierung des:

Daches

Fenster

teilweise Leitungen

2011 Heizung

hochwertiges Parkett

historische Türen

9 Außenparkplätze

Praxis im EG

1 Wohneinheit im OG

1 Wohneinheit im DG mit großer Dachterrasse

**CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Tout sur l'emplacement

Dieses wunderschöne Stadtvilla befindet sich mit all seinen Vorzügen direkt im Herzen von Gummersbach.

Alles was man benötigt, Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, sowie Schulen und Kindergärten befindet sich hier in der unmittelbaren Nähe der Villa.

Aber auch die Anbindung an die A4 Richtung Köln sowie Olpe ist nur in wenigen Minuten gegeben, so dass man z.B. Köln in ca. 30 Minuten erreichen kann.

Hier finden Sie wahrhaftig noch unsere "BESTE LAGE"

**CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Plus d'informations

**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 vorbehalten 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.

**CODE DU BIEN: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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