

Gummersbach / Dümmlinghausen

Maison individuelle impeccablement entretenue près du réservoir d'Aggertalsperre

CODE DU BIEN: 25131034



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 156 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.021 m²

CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

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

CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25131034
Surface habitable	ca. 156 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	398.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

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: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

La propriété



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

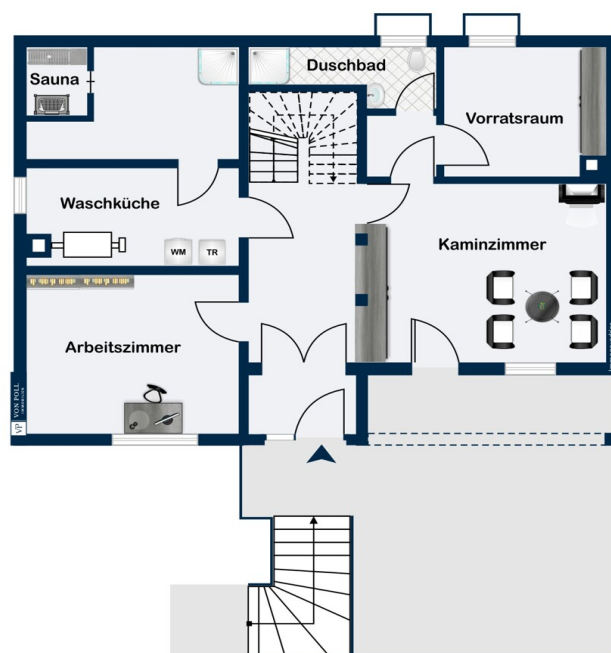
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

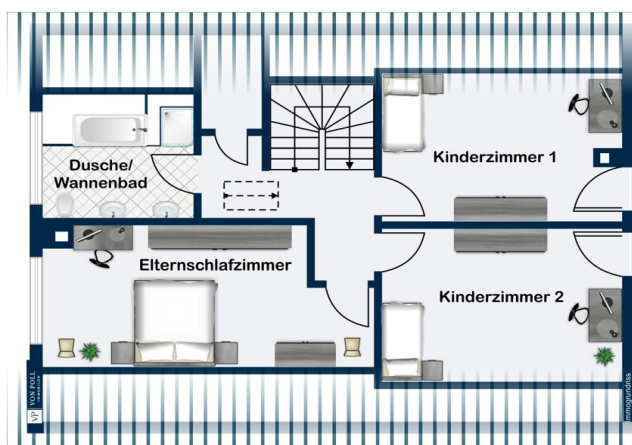
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

Une première impression

Vous trouverez ici une maison individuelle impeccablement entretenue, située à proximité du barrage d'Aggertal. La propriété s'étend sur trois niveaux et offre un agencement spacieux et modulable, parfaitement adapté aux divers besoins de la vie familiale. La maison a été rénovée et entretenue en continu entre 2004 et 2024 ; des améliorations significatives ont notamment été apportées, telles que le remplacement des fenêtres (vitrage uniquement) et la modernisation d'éléments clés du système de chauffage. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un vaste séjour avec cheminée, idéal pour se détendre lors des journées plus fraîches. Attenants, vous trouverez un sauna confortable avec sa propre douche, une buanderie et un bureau séparé. Cet espace de la maison impressionne par sa fonctionnalité et offre un espace généreux pour la détente, les tâches ménagères et le télétravail. Un atout majeur est le grand balcon de 36 m² situé au-dessus du garage double. Orienté sud-ouest, il offre une vue imprenable sur les environs et un espace suffisant pour s'asseoir, planter des plantes et se détendre. Le rez-de-chaussée constitue le cœur de la vie familiale. Vous découvrirez ici un spacieux séjour de 45 m², ouvert sur la salle à manger, offrant un espace convivial idéal pour les moments de partage. Un bureau séparé est parfait pour le télétravail. De là, ainsi que du séjour, on accède à une généreuse terrasse de 79 m² et au jardin. S'y ajoutent des toilettes invités, rénovées en 2014, et une cuisine-salle à manger avec un plan de travail généreux et une communication avec le séjour. L'étage abrite toutes les chambres : deux chambres d'enfants, une suite parentale et une salle de bains spacieuse. L'agencement astucieux permet à chaque membre de la famille de profiter de son propre espace privé. La salle de bains à l'étage et les toilettes invités au rez-de-chaussée sont en excellent état et offrent un confort optimal au quotidien. Dans l'ensemble, la maison bénéficie de finitions de grande qualité et, grâce à un entretien régulier et aux rénovations mentionnées, est prête à accueillir ses nouveaux propriétaires. Les charges mensuelles s'élèvent à environ 409 € pour l'électricité et le gaz, la consommation d'eau étant facturée séparément. Un diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible au moment de la publication de l'annonce.

CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

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 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.

CODE DU BIEN: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

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

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

www.von-poll.com