

Gummersbach

## Emplacement de choix à l'hôpital Gummersbach

**CODE DU BIEN: 25131038**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 679 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25131038 - 51643 Gummersbach

- 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: 25131038 - 51643 Gummersbach**

## En un coup d'œil

|                        |                               |                              |   |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25131038                      | Prix d'achat                 | 329.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 120 m <sup>2</sup>        | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Type de toiture        | à deux versants               | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 5                             | Modernisation / Rénovation   | 2005  |
| Chambres à coucher     | 3                             | État de la propriété         | A rénover   |
| Salles de bains        | 2                             | Technique de construction    | massif  |
| Année de construction  | 1983                          | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon                                    |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |                              |   |

**CODE DU BIEN: 25131038 - 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: 25131038 - 51643 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131038 - 51643 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131038 - 51643 Gummersbach

## La propriété



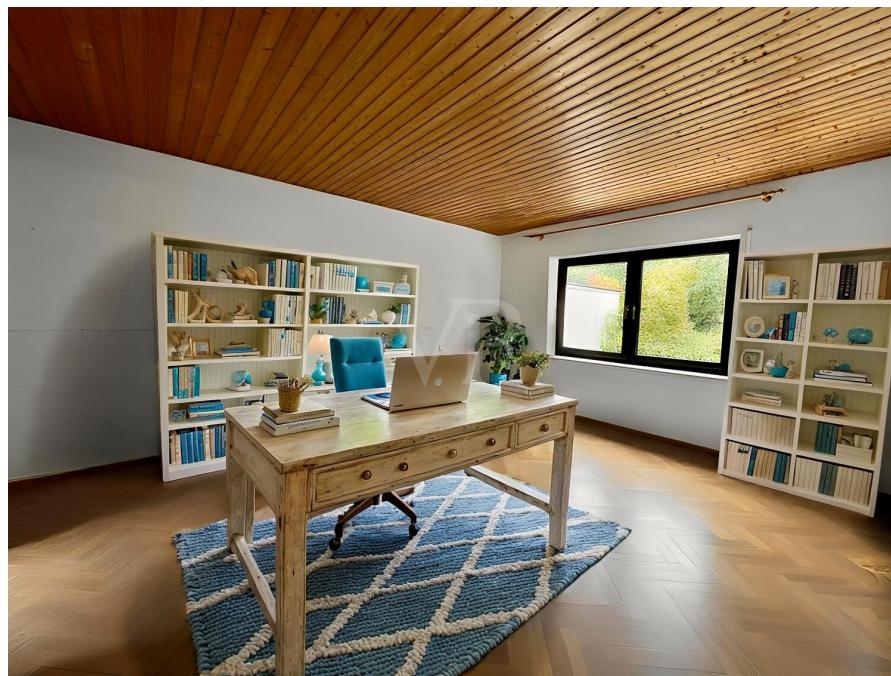
CODE DU BIEN: 25131038 - 51643 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131038 - 51643 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131038 - 51643 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131038 - 51643 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131038 - 51643 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131038 - 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:

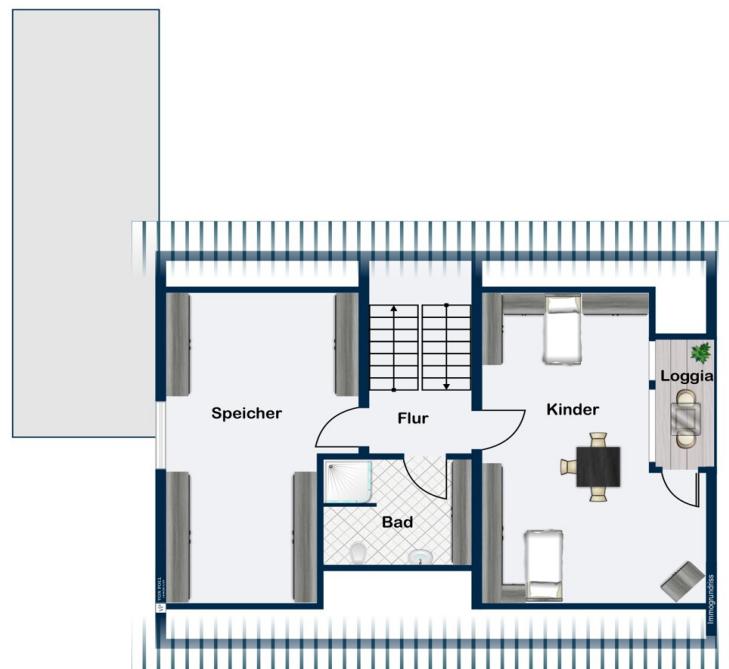
T.: 02261 - 30 55 79 0

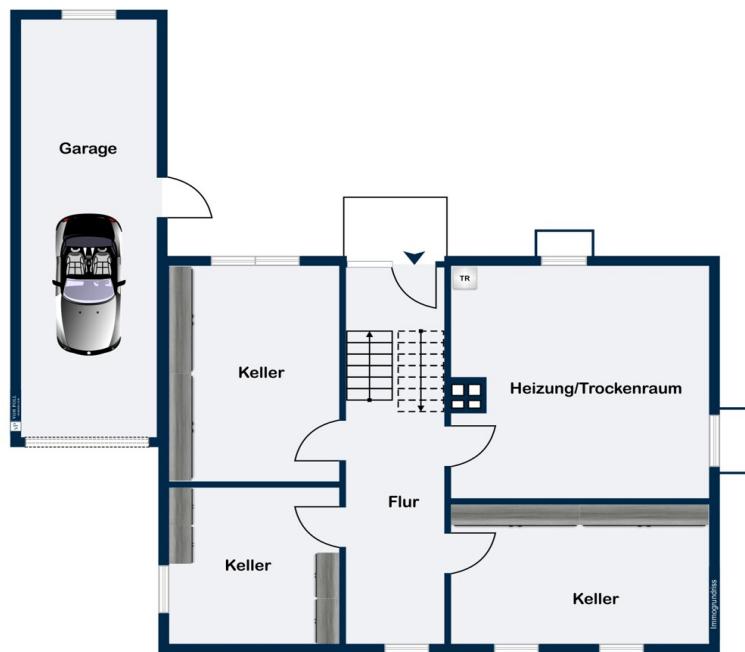
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25131038 - 51643 Gummersbach

## 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: 25131038 - 51643 Gummersbach**

## Une première impression

Cette maison individuelle, située dans un quartier résidentiel prisé, représente une option attrayante pour les familles, les couples ou toute personne appréciant un espace de vie généreux dans un environnement calme. Avec environ 120 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain d'environ 679 m<sup>2</sup>, cette propriété offre un agencement bien pensé qui ouvre de nombreuses possibilités. La maison se déploie sur deux niveaux et comprend cinq pièces. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un vaste séjour/salle à manger baigné de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres, créant une transition harmonieuse vers la terrasse attenante. L'espace repas est clairement séparé du séjour, idéal pour recevoir famille et amis. Juste à côté se trouve la cuisine indépendante, offrant un espace généreux pour un aménagement personnalisé. Des toilettes invités et une chambre ou un bureau complètent le rez-de-chaussée. Un bel escalier mène à l'étage, qui comprend deux chambres et une grande salle de douche. Toutes les chambres sont lumineuses et offrent un refuge confortable. Un grand balcon exposé plein sud constitue un autre atout majeur. La maison dispose d'un sous-sol comprenant une grande buanderie avec branchement pour machine à laver, un cellier et une pièce multifonctionnelle pouvant servir d'atelier ou de salle de sport. Le chauffage est assuré par un système de chauffage central au gaz à haut rendement énergétique, régulièrement entretenu. Le jardin soigné, avec sa pelouse et ses parterres fleuris, invite à la détente. Les enfants disposent d'un vaste espace de jeux au rez-de-chaussée, tandis que les adultes peuvent se relaxer au milieu de la verdure. La terrasse couverte attenante est idéale pour les barbecues ou les après-midis de détente. La propriété comprend un garage simple et une place de parking supplémentaire sur le terrain. La maison bénéficie d'une excellente infrastructure : commerces, écoles, crèches et transports en commun sont accessibles à pied. La proximité de nombreux espaces verts et de loisirs garantit un confort optimal aux résidents. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir ce bien en détail. Nous sommes à votre disposition pour répondre à toutes vos questions et espérons avoir bientôt de vos nouvelles.

**CODE DU BIEN: 25131038 - 51643 Gummersbach**

## Détails des commodités

3 Schlafzimmer

2 Bäder

Kamin

Heizung von 2005

großer Stadtgarten

Balkon

Garage

ein Freiplatz

**CODE DU BIEN: 25131038 - 51643 Gummersbach**

## Tout sur l'emplacement

Zentrumsnah an Gummersbach, in einer Sackgasse und mit der Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit des Krankenhauses von Gummersbach verfügt dieses Einfamilienhaus über eine "BESTE LAGE".

Fußläufig erreichen sie in nur ca. 15 Minuten, das moderne Stadtzentrum mit dem neuen Forum, mit all seinen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten und in ca. 2 Minuten das Krankenhaus.

Aber auch die Autobahn A4 ist durch seine optimale Anbindung in nur ca. 10 Minuten zu erreichen, wodurch diese Eigentumswohnung auch für jemanden der in Köln oder in Olpe arbeitet von Interesse sein könnte.

Die RB 25 fährt ebenfalls von Gummersbach nach Köln, sowie nach Lüdenscheid. Eine Bushaltestelle ist ca. 250 Meter entfernt.

**CODE DU BIEN: 25131038 - 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25131038 - 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)