

Gummersbach

# Einzigartige Alleinlage EFH

CODE DU BIEN: 26131005



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

**PRIX D'ACHAT: 380.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 5.040 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26131005 - 51647 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: 26131005 - 51647 Gummersbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26131005
Surface habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1951
Place de stationnement	7 x surface libre

Prix d'achat	380.000 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	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités

**CODE DU BIEN: 26131005 - 51647 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: 26131005 - 51647 Gummersbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26131005 - 51647 Gummersbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26131005 - 51647 Gummersbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26131005 - 51647 Gummersbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26131005 - 51647 Gummersbach**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26131005 - 51647 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26131005 - 51647 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26131005 - 51647 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26131005 - 51647 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26131005 - 51647 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26131005 - 51647 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26131005 - 51647 Gummersbach

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



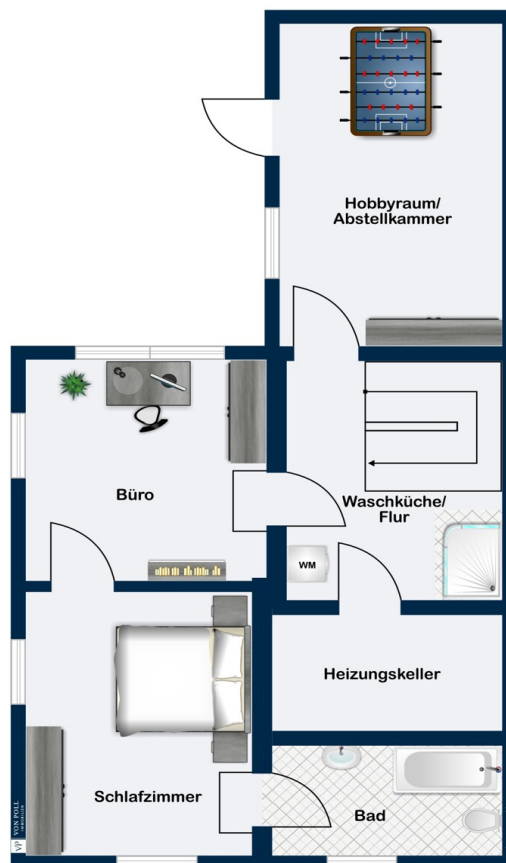
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

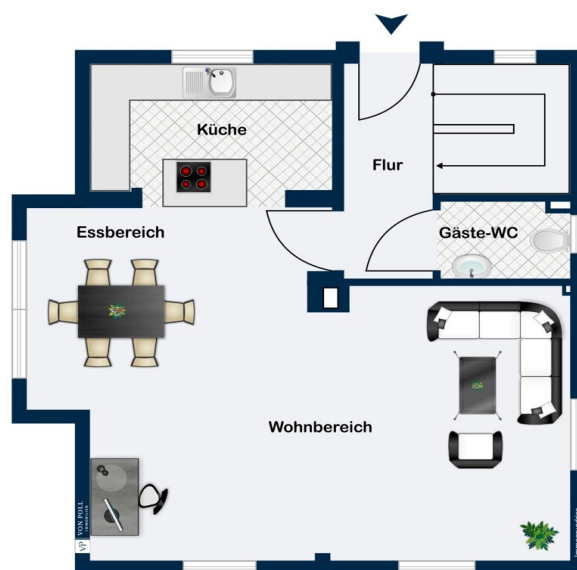
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

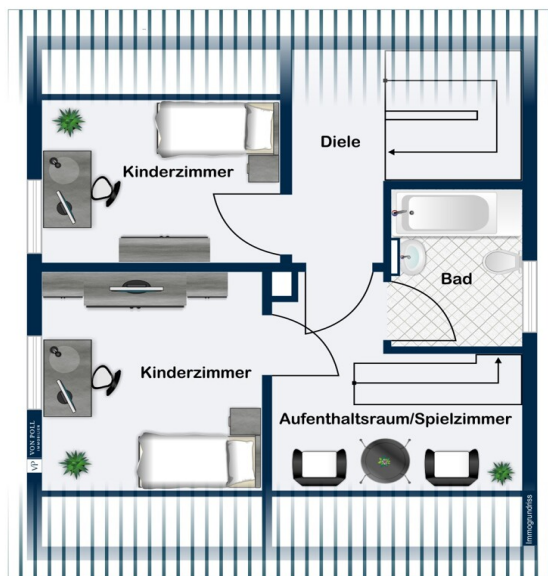
T.: 02261 - 30 55 79 0

CODE DU BIEN: 26131005 - 51647 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: 26131005 - 51647 Gummersbach**

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1951 bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit: Sie finden hier etwas in einer einzigartigen Alleinlage, umgeben von Natur pur. Gerade Naturliebhaber und Hundeliebhaber kommen hier auf ihre Kosten. Die großzügige Grundstücksfläche von insgesamt rund 5.040 m<sup>2</sup> setzt sich aus etwa 2.100 m<sup>2</sup> Bauland sowie circa 2.940 m<sup>2</sup> Wiesen- und Waldflächen zusammen und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung.

Das Haus bietet eine Wohnfläche, die durch eine praktische Raumaufteilung überzeugt und ausreichend Platz für ein entspanntes Familienleben bereitstellt. Insgesamt stehen Ihnen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer.

Im Untergeschoss befindet sich ein separater Bereich mit Schlafräum und eigenem Bad – optimal für Gäste oder als privater Rückzugsort nutzbar. Das Erdgeschoss bildet mit den Hauptwohnräumen das Herzstück des Hauses. Hier erwartet Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, das eine angenehme Atmosphäre für gemeinsame Stunden schafft. Die moderne, offene Küche ist zeitgemäß gestaltet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei ausgebaute Kinderzimmer, ein weiteres Bad sowie der Zugang zum ausgebauten Speicher. Hier war Platz für drei Kinder! Die Raumgestaltung bietet so optimale Nutzungsmöglichkeiten für Familien mit Kindern oder Paare, die ein geräumiges Zuhause mit Rückzugsmöglichkeiten suchen.

Die Ausstattung entspricht einer gehobenen Qualität. In den letzten Jahren hat das Haus verschiedene Modernisierungen und Sanierungen erfahren: Die Fenster wurden 1995 erneuert, das komplette Erdgeschoss erhielt 1999 eine umfassende Modernisierung. Das Dach wurde 2018 saniert, die Heizungsanlage (Zentralheizung) wurde 2021 erneuert und sorgt für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Die parkähnliche Gartenanlage besticht durch ihre Großzügigkeit und Pflege. Verschiedene Nebengebäude wie ein Gartenhaus, ein Gewächshaus sowie ein Geräteschuppen ergänzen das Angebot ideal und bieten viel Raum für Hobbys, Gartenarbeit oder die Unterstellung von Geräten.

Trotz der abgeschiedenen Lage profitieren Sie von einer schnellen Anbindung an die Städte Lindlar und Engelskirchen, sowie Gummersbach.

Dieses Einfamilienhaus vereint großzügige Flächen, hochwertige Ausstattung und eine hervorragende Lage für alle, die das Besondere suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Anwesen für Sie bereithält.

**CODE DU BIEN: 26131005 - 51647 Gummersbach**

## Détails des commodités

traumhafte Alleinlage für Natur und Hundeliebhaber

parkähnliche Gartenanlage

ca. 2100 m<sup>2</sup> Bauland

ca. 2940 m<sup>2</sup> Wiesen und Waldflächen

Gartenhaus

Gewächshaus

Geräteschuppen

Sanierungen Außenanlage

2005 Drainage gegen Druckwasser Strassen- und Westseite des Hauses

2018 große Terrasse, Bettung und Tragschicht erneuert, Platten neu verlegt,

Verbindungsweg zwischen Zufahrt und Hauseingang erneuert, inkl. Abstützung

durch Tiefborde aus Beton und neue Pflasterung

2024 Treppenanlage und Podest Hauseingang saniert

**CODE DU BIEN: 26131005 - 51647 Gummersbach**

## Tout sur l'emplacement

Gummersbach präsentiert sich als eine lebenswerte mittelgroße Stadt mit rund 51.300 Einwohnern und einer ausgewogenen demografischen Struktur, die besonders Familien eine stabile und zukunftsorientierte Umgebung bietet. Die Stadt überzeugt durch ihre verlässliche Infrastruktur und die günstige Anbindung an die Metropolregion Köln/Bonn, was eine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen ermöglicht. Hier finden Familien ein Umfeld, das Sicherheit, Gemeinschaft und eine nachhaltige Entwicklung in den Mittelpunkt stellt.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Freizeitmöglichkeiten dazu ein, gemeinsame Stunden im Freien zu verbringen: Sportbegeisterte erreichen in nur wenigen Gehminuten moderne Sportanlagen wie das Gimborner Land, während Spielplätze und großzügige Parkanlagen in einem Radius von etwa 10 bis 25 Minuten zu entspannten Nachmittagen mit den Kindern einladen. Das nahegelegene Freibad Wallefeld, etwa 40 Minuten zu Fuß entfernt, rundet das Freizeitangebot für Familien mit Wasserspaß und Erholung ab. Für den täglichen Weg zur Schule oder zum Kindergarten sind mehrere Einrichtungen in angenehmer Gehweite vorhanden, darunter der AWO Kindergarten in nur 8 Minuten zu Fuß sowie Grundschulen, die in etwa 20 bis 25 Minuten erreichbar sind. Die Nähe zu Bushaltestellen wie „Thaler Weg“ (5 Minuten Fußweg) gewährleistet zudem eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Auch im Bereich Gesundheit profitieren Familien von einer umfassenden Versorgung: Kinderarztpraxen, Allgemeinmediziner und Apotheken sind innerhalb von 25 bis 40 Gehminuten erreichbar und bieten eine verlässliche Betreuung in allen Lebensphasen. Für den Einkauf des täglichen Bedarfs stehen Supermärkte wie ALDI Nord und REWE in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, was den Alltag zusätzlich erleichtert. Kulinarisch laden gemütliche Cafés und familienfreundliche

Restaurants in der näheren Umgebung zum Genießen und Verweilen ein.

Diese ausgewogene Kombination aus sicherer Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einer herzlichen Gemeinschaft macht Gummersbach zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine harmonische und zukunftsichere Lebensqualität legen. Hier finden Sie den Raum, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien gemeinsam wachsen können. Ein Energieausweis ist noch in der Bearbeitung und wird nachgereicht,

**CODE DU BIEN: 26131005 - 51647 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.

**CODE DU BIEN: 26131005 - 51647 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)