

Gummersbach / Bernberg

3-Zimmer-Wohnung mit Gartennutzung!

????????? ??????????: 26066004



www.von-poll.com

???? ??????: 179.000 EUR • ??????????: ca. 98 m² • ??????: 3

???????? ??????????: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	26066004	????? ???????	179.000 EUR
????????????	ca. 98 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ???	2		
????????			
????????	1	????? ?????????????	2013
????? ?????????????	1980	????????	??????
????? ?????????????	1 x ????????????	????????????	
	????? ?????????????	??????	?????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ????????????	??????	??????? ??????? ???????????	90.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.10.2035	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ????????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1980

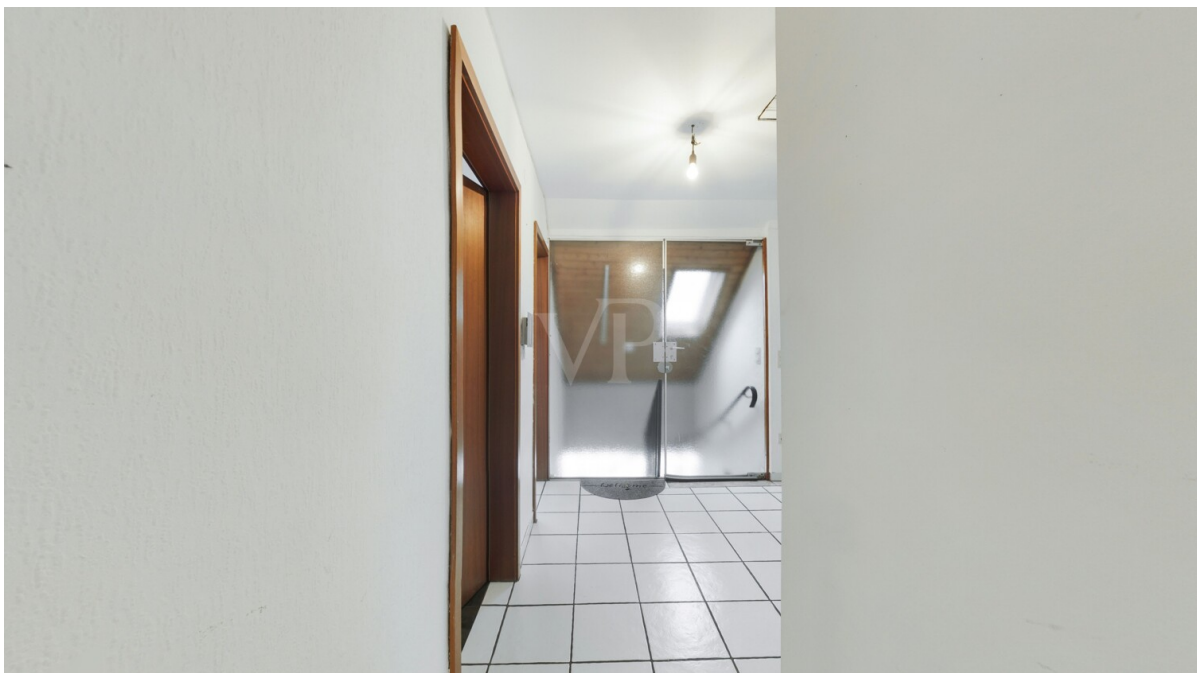
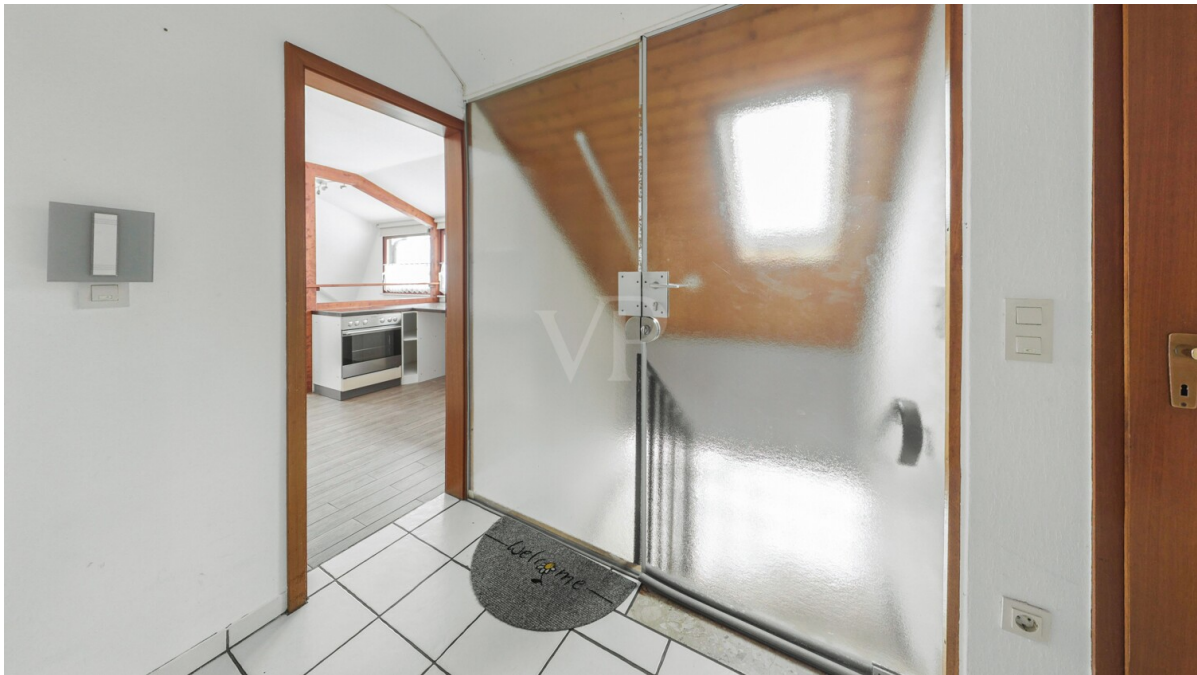
???????? ?????: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

?? ???????



???????? ??: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

?? ????????



???????? ?????: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

?? ???????



???????? ?????: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

?? ???????



???????? ?????: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

?? ???????



???????? ?????: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

?? ???????



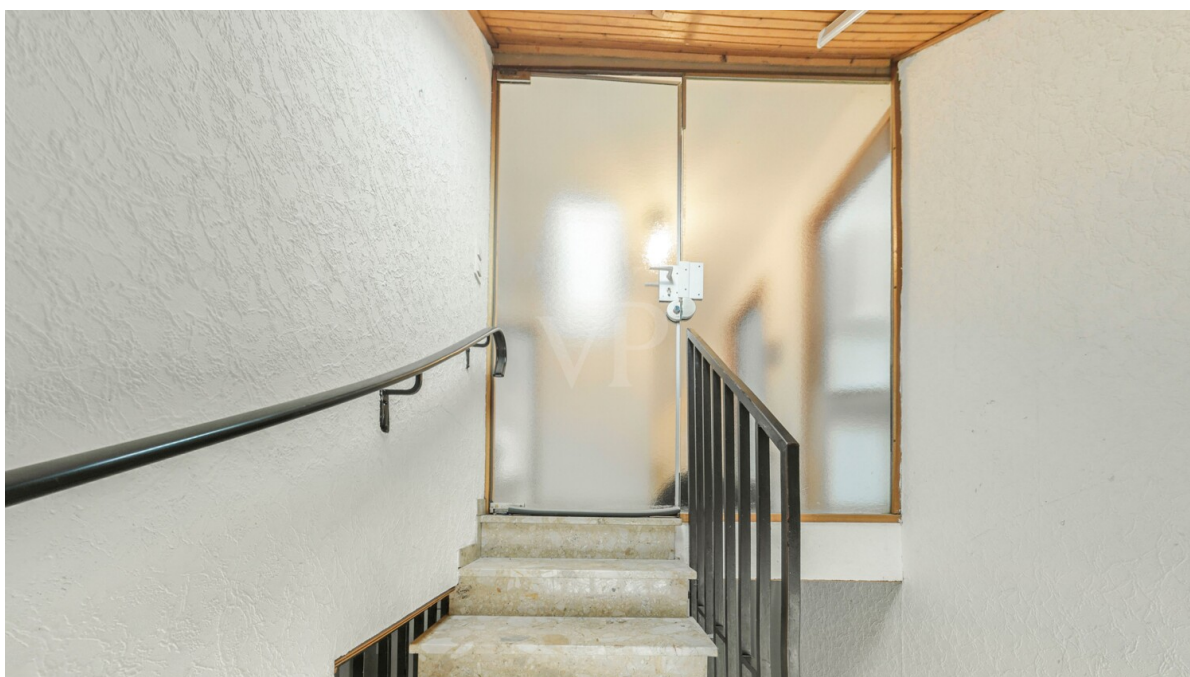
???????? ?????: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

?? ???????



???????? ?????: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

?? ???????



???????? ??: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2204 - 48 128 0

www.von-poll.com

???????? ??????????: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

www.von-poll.com/bergisch-gladbach

???????? ?????: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

??????



Figurativ, nicht maßstablich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ???? ?????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

??? ?????? ??????????

Diese ansprechende Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 98 m². Die durchdachte Raumgestaltung schafft ein harmonisches Zusammenspiel aus Offenheit und Rückzug und eignet sich für unterschiedliche Lebens- und Wohnkonzepte.

Insgesamt verfügt die Wohnung über drei Zimmer. Zwei davon sind gut geschnitten und flexibel als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzbar. Das in 2013 modernisierte Badezimmer ist mit einer Badewanne und separater Dusche ausgestattet und überzeugt durch eine zeitgemäße Gestaltung. Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Weitläufigkeit sowie eine angenehme, helle Atmosphäre. Ein Kamin sorgt hier für besonderen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist ein Gartenbereich, der ausschließlich der Dachgeschosswohnung zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht.

Die Lage ist ruhig und dennoch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

Mit ihrer Großzügigkeit und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten bietet die Dachgeschosswohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Aktuell beträgt das Hausgeld 60,00 €. Da es sich um ein Haus mit nur zwei Eigentümern handelt, werden die laufenden Kosten, wie zum Beispiel für Versicherung, Heizungswartung etc., direkt zwischen den Eigentümern aufgeteilt, ohne Einschaltung einer Hausverwaltung. Die 60,00 € entsprechen dem Anteil für diese Wohnung, der in die Rücklagenkonten eingezahlt wird.

Die genaue prozentuale Aufteilung der Kosten sowie die Struktur der Rücklagen erläutern wir Ihnen gerne im Detail im Rahmen eines Besichtigungstermins.

??????? ???????: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

??????????????? ??? ????????

- Gartennutzung
- PKW-Außen-Stellplatz
- Funkklingel
- Fenster mit Doppelverglasung
- modernes Dusch-/Wannenbad
- Kamin

??????? ???????: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage in Gummersbach, die überwiegend von Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Das Umfeld bietet eine angenehme, familienfreundlichen Atmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Gummersbacher Innenstadt mit weiteren Geschäften, Gastronomie und Freizeitangeboten ist nur eine kurze Autofahrt entfernt.

Bushaltestellen mit Anbindung an das OVAG-Busnetz befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten regelmäßige Verbindung in die Innenstadt und zu umliegenden Stadtteilen. Der Bahnhof Gummersbach ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet mit der Regionalbahn RB 25 eine gute Verbindung unter anderem Richtung Köln und ins Umland.

Die Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten unterstreicht den hohen Wohn- und Freizeitwert dieser Lage!

??????? ?????????: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

????? ????????????

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.

???????? ??????????: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com