

Gummersbach

# Einzigartiges Angebot in Gummersbach

????????? ??????????: 24131003

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

???? ??????: 229.000 EUR • ??????: 5

???????? ??????????: 24131003 - 51643 Gummersbach

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

???????? ??????????: 24131003 - 51643 Gummersbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24131003	????? ???????	229.000 EUR
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????? / ??????????????????	
?????????	5	??????????	
????? ?????????????	1989	????????????	Käuferprovision beträgt 5,57 % (exkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ?????????? ??????????	???????????? ???????	ca. 135 m <sup>2</sup>
		????????? ??????????????	????????
		???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: 24131003 - 51643 Gummersbach

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

???? ????????????	GAS	??????????????????	BEDARF
??????????????	26.10.2030	??????????????	
??????????????????		???????? ???????	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
		?????????????	D
		??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24131003 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131003 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



???????? ?????????: 24131003 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131003 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131003 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



??????? ????????: 24131003 - 51643 Gummersbach

?? ????????



???????? ??????????: 24131003 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



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

??????? ???????: 24131003 - 51643 Gummersbach

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

Einzigartiges Angebot! Wir bieten Ihnen hier ein sehr gut laufenden Beauty Salon. Schwerpunkt liegt hier auf Kosmetikbehandlungen, Fußpflege (eine geschlossene Kabine mit Wasseranschluss und zwei offene) und Nageldesign. Ein Kosmetikraum exklusiv ausgestattet für Kosmetikbehandlung und Massage und zwei Plätze für Nageldesign stehen hier zur Verfügung. Im Eingangsbereich "Empfang" befinden sich zwei Wartepplätze und eine Empfangstheke. Das Untergeschoß verfügt über einen großen Aufenthaltsraum, einen Waschbereich und eine Toilette mit Waschbecken. Ein Tiefgaragenplatz und 3 Stellplätze, sowie ein großer Werbebanner zur Kreuzungsseite, runden das Angebot noch ab.

???????? ??????????: 24131003 - 51643 Gummersbach

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

komplett moderner BEAUTYSALON, inkl. Inventar und Kunden abzugeben  
insgesamt 3 Fußpflegeplätze, 1 Kosmetik / Massageplatz, 2 Nageldesign Plätze  
kleine Küche inkl. Aufenthaltsraum mit WC im Untergeschoß für die Angestellten  
3 Außenparkplätze  
1 Tiefgaragenplatz  
großer Werbebanner an der Hauswand zur Straßenseite (Kreuzung)  
bekannte Internetseite, Telefonnummer schon älter als ca. 30 Jahre, Videoüberwachung  
und Alarmanlage

??????? ????????: 24131003 - 51643 Gummersbach

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

Die zentrale Lage dieses Angebotes spricht für sich. Das Gummersbacher Zentrum mit all seinen Einkaufsmöglichkeiten, dem Kino, dem Steinmüllergelände, verschiedenen Restaurants und Cafés, aber auch den alltäglichen Dingen wie Apotheken, Ärzten und der Post ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Wer mobil sein möchte, erreicht in ca. 3 Gehminuten die nächste Busverbindung. Auch der Bahnhof, von dem halbstündlich die Bahnen in das Zentrum Kölns fahren, ist in ca. drei Gehminuten erreichbar. Mit dem Auto erreichen Sie das Kölner Zentrum nach nur ca. 40 Fahrminuten. Eine ebenfalls perfekte Anbindung bietet hier die in ca. 10 Fahrminuten erreichbare Autobahnanbindung A4.

??????? ?????????: 24131003 - 51643 Gummersbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 109.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24131003 - 51643 Gummersbach  
???????????????? ???? ?????????????????

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

Petra Friedsam

---

Vollmerhauser Straße 84A Gummersbach  
E-Mail: [gummersbach@von-poll.com](mailto:gummersbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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