

**Gummersbach**

# Κομψή βίλα με διαχρονική γοητεία και ευρύχωρο κήπο/χώρο στάθμευσης

**Αριθμός ακινήτου: 25131027**



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

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 698.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 407 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 20 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.052 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25131027	Τιμή αγοράς	698.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 407 m <sup>2</sup>	σπίτι	Βίλα
Δωμάτια	20	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	6	Έτος ανακαίνισης	1980
τουαλέτα	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1897	Έπιπλα	Βεράντα, Μπαλκόνι
Χώρος στάθμευσης	9 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Το ακίνητο

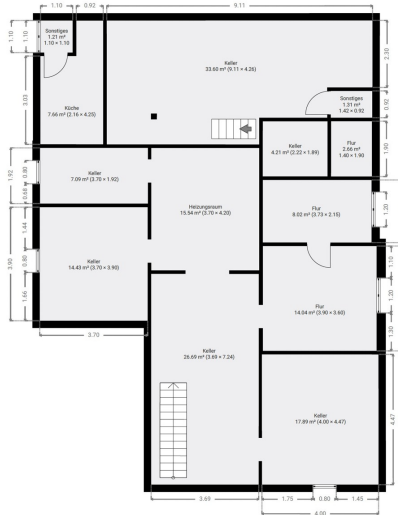


Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

# Το ακίνητο

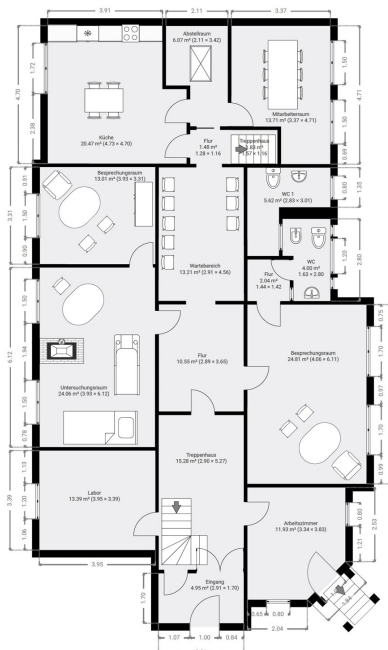
1. Untergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 154,27 m<sup>2</sup> - WOHNFLÄCHE: 34,82 m<sup>2</sup> - RÄUME: 13



Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 186,31 m<sup>2</sup> - WOHNFLÄCHE: 167,72 m<sup>2</sup>

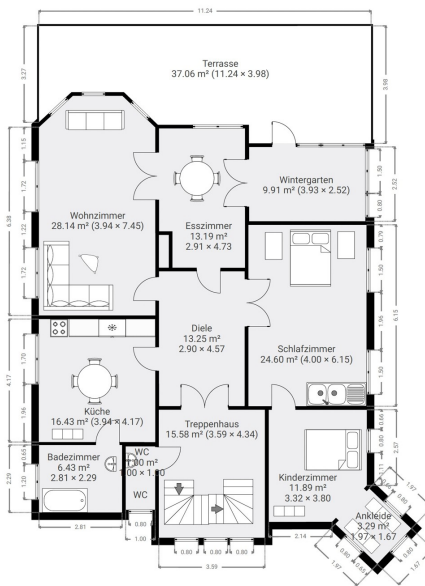


Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Το ακίνητο

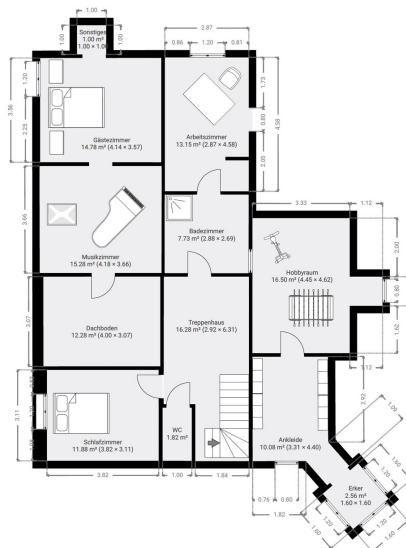
1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 182.04 m<sup>2</sup> - WOHNFLÄCHE: 147.94 m<sup>2</sup> - RÄUME: 13



Dach

GESAMTFLÄCHE: 123.26 m<sup>2</sup> - WOHNFLÄCHE: 106.99 m<sup>2</sup> - RÄUME: 12



Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η βίλα, που χρονολογείται από το 1897, βρίσκεται σε ένα γενναιόδωρο οικόπεδο περίπου 1052 τ.μ. Το ακίνητο προσφέρει μια σπάνια ευκαιρία με μεγάλες δυνατότητες για την πραγματοποίηση νέων οραμάτων. Ενώ η κατασκευή θεωρείται ολοκληρωμένη, η βίλα χρειάζεται ανακαίνιση. Ο τελευταίος εκσυγχρονισμός πραγματοποιήθηκε το 1980, όταν αντικαταστάθηκαν η στέγη, τα παράθυρα και μέρος των υδραυλικών εγκαταστάσεων. Το σύστημα κεντρικής θέρμανσης της βίλας χρονολογείται από το 2011. Το ισόγειο στέγαζε προηγουμένως ένα ευρύχωρο ιατρείο, προσφέροντας ευέλικτες δυνατότητες για μελλοντική χρήση. Οι δύο οικιστικές μονάδες στον επάνω όροφο και στη σοφίτα μπορούν να προετοιμαστούν για ενοικίαση ή για ιδιοκατοίκηση. Διατίθενται συνολικά εννέα εξωτερικές θέσεις στάθμευσης, ένα σημαντικό πλεονέκτημα σε μια κεντρική τοποθεσία όπως το Γκούμερσπαχ. Η βίλα χαρακτηρίζεται από τα πολυάριθμα ιστορικά χαρακτηριστικά της, τα οποία διατηρούν τη γοητεία περασμένων εποχών, ενώ ταυτόχρονα επιτρέπουν ατομικές ιδέες σχεδιασμού. Ο μεγάλος κήπος που περιβάλλει το σπίτι προσφέρει επιπλέον εξωτερικό χώρο διαβίωσης και αποτελεί ένα σπάνιο πλεονέκτημα σε αυτήν την κεντρική τοποθεσία. Το ακίνητο βρίσκεται σε μια προνομακή τοποθεσία της πόλης, στην πλατεία της αγοράς του Γκούμερσπαχ. Αυτή η τοποθεσία προσφέρει άριστες υποδομές με άμεση πρόσβαση σε καταστήματα, εστιατόρια και μέσα μαζικής μεταφοράς, καλύπτοντας εύκολα τόσο τις καθημερινές ανάγκες όσο και την πρόσβαση σε πολιτιστικές και κοινωνικές δραστηριότητες. Συνολικά, αυτή η βίλα, η οποία χρειάζεται ανακαίνιση, προσφέρει μια εξαιρετική βάση για απαιτητικούς αγοραστές που είναι πρόθυμοι να επενδύσουν σε ανακαίνιση για να αποκαταστήσουν την αρχική αίγλη του ακινήτου ή να εισαγάγουν νέα στοιχεία σχεδιασμού. Χάρη στην αξιοσημείωτη τοποθεσία της και τις πολλά υποσχόμενες δυνατότητες, η βίλα είναι κατάλληλη τόσο για επενδυτές που αναζητούν εμπορική χρήση όσο και για ιδιώτες αγοραστές που επιθυμούν να συνδυάσουν τη

γοητεία και την ιστορία ενός κτιρίου εποχής με τις σύγχρονες ανέσεις. Συνιστάται ιδιαίτερα μια επίσκεψη σε αυτό το μοναδικό ακίνητο για να εκτιμήσετε πλήρως τις δυνατότητες και τις εντυπωσιακές δυνατότητές του. Τα ενδιαφερόμενα μέρη καλούνται να επισκεφθούν το ακίνητο και να βιώσουν από πρώτο χέρι τις ποικίλες χρήσεις και τις ιστορικές λεπτομέρειες. Πιθανοί εκσυγχρονισμοί και προσαρμογές μπορούν στη συνέχεια να προγραμματιστούν και να εξεταστούν επί τόπου. Επικοινωνήστε μαζί μας για περισσότερες πληροφορίες και για να κλείσετε ραντεβού επίσκεψης. Δεν ήταν διαθέσιμο πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κατά τη στιγμή της δημοσίευσης της αγγελίας.

**Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

80er Jahre Sanierung des:

Daches

Fenster

teilweise Leitungen

2011 Heizung

hochwertiges Parkett

historische Türen

9 Außenparkplätze

Praxis im EG

1 Wohneinheit im OG

1 Wohneinheit im DG mit großer Dachterrasse

**Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Όλα για την τοποθεσία

Dieses wunderschöne Stadtvilla befindet sich mit all seinen Vorzügen direkt im Herzen von Gummersbach.

Alles was man benötigt, Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, sowie Schulen und Kindergärten befindet sich hier in der unmittelbaren Nähe der Villa.

Aber auch die Anbindung an die A4 Richtung Köln sowie Olpe ist nur in wenigen Minuten gegeben, so dass man z.B. Köln in ca. 30 Minuten erreichen kann.

Hier finden Sie wahrhaftig noch unsere "BESTE LAGE"

**Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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