Gummersbach / Dümmlinghausen

Absolut gepflegtes EFH Nähe Aggertalsperre

??????? ????????: 25131034

???? ??????: 398.000 EUR • ?????????: ca. 156 m^2 • ???????: 8 • ?????? ???: 1.021 m^2

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

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

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

?? ??? ?????

??????? ????????	25131034
?????????	ca. 156 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1978
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	398.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

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

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

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

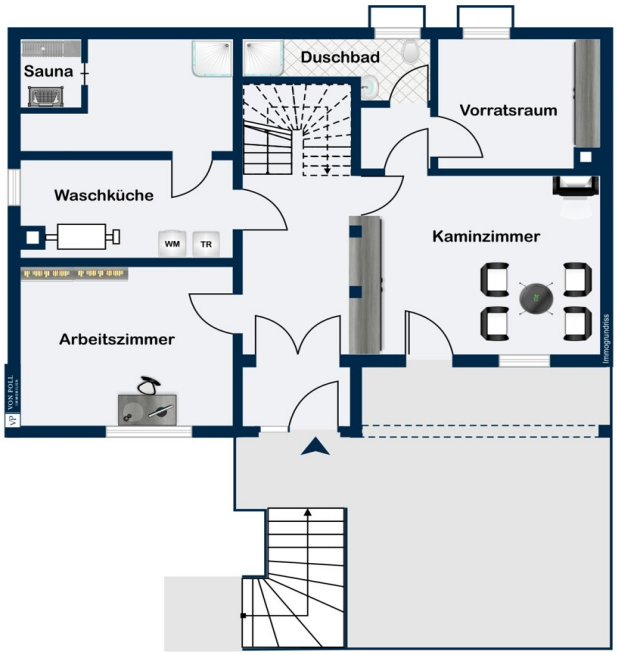
VON POLL IMMOBILIEN®

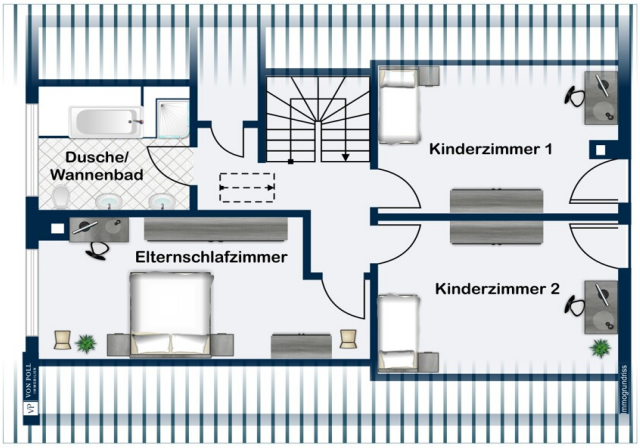
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

??????


Sauna
Duschbad
Vorratsraum
Waschküche
WM
TR
Kaminzimmer
Arbeitszimmer


Dusche/
Wannenbad
Kinderzimmer 1
Elternschlafzimmer
Kinderzimmer 2

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

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

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

Sie finden hier ein absolut gepflegtes Einfamilienhaus, in der Nähe der Aggertalsperre. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und bietet eine vielseitige und großzügige Raumaufteilung, die den unterschiedlichen Bedürfnissen eines Familienlebens bestens gerecht wird. Das Haus wurde in den Jahren 2004 bis 2024 kontinuierlich saniert und instand gehalten; insbesondere wurden wesentliche Gewerke wie Fenster (hier allerdings nur die Verglasung) ausgetauscht und wesentliche Teile der Heizung saniert.

Im Untergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Kaminzimmer, das gerade an kühleren Tagen zum Verweilen einlädt. Angrenzend befinden sich eine komfortable Sauna mit eigener Dusche, ein Heizungsraum, der zusätzlich als Waschraum genutzt werden kann, sowie ein separates Arbeitszimmer. Dieser Bereich des Hauses überzeugt durch seine Funktionalität und bietet ausreichend Platz für Erholung, Hauswirtschaft und Homeoffice. Besonders hervorzuheben ist der große Balkon mit 36 m² auf der Doppelgarage. In bester Südwestlage genießen Sie hier einen weiten Blick in die Umgebung und haben ausreichend Fläche für Sitzgelegenheiten, Pflanzen und Freizeitgestaltung.
Das Erdgeschoss bildet das Zentrum des Familienlebens. Hier finden Sie das geräumige Wohnzimmer mit 45 m², das sich offen zum Essbereich präsentiert und damit viel Platz für gemeinsame Aktivitäten schafft. Ein weiteres Arbeitszimmer eignet sich ideal für das Arbeiten von zu Hause. Von hier, wie auch vom Wohnzimmer aus, besteht Zugang zu einer großzügigen Terrasse mit 79 m² und zum Garten. Darüber hinaus stehen Ihnen ein Gäste-WC, 2014 saniert sowie eine Wohnküche mit guter Arbeitsfläche und Anbindung an den Wohnbereich zur Verfügung.
Im Dachgeschoss befinden sich sämtliche Schlafzimmer – zwei Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer und ein großzügiges Bad. Die geschickte Aufteilung sorgt dafür, dass sich jedes Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort schaffen kann. Das Badezimmer im DG und das Gäste WC im EG präsentieren sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand und bieten Komfort für den Alltag.
Das Haus zeigt sich insgesamt in einer guten Ausstattungsqualität und ist durch regelmäßige Pflege sowie die genannten Sanierungen bereit für den Einzug seiner neuen Eigentümer. Die Nebenkosten für die Immobilie belaufen sich auf ca. 409 Euro monatlich für Strom und Gas, wo bei der Wasserverbrauch separat abgerechnet wird.
Zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung lag noch kein Energieausweis vor.

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

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

großer Balkon, 36 m² auf der Doppelgarage mit S/W Ausrichtung
Doppelgarage mit Sektionaltor
Sauna
Parkett im Wohn- Eßbereich
große N/O- Terrasse, 79 m² mit abschließbarem Abstellraum
gepflegter Garten mit unverbautem Blick
Deckenhöhe in allen Geschossen 2,30 m bis 2,50 m

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

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

Trotz idyllischer Lage Nähe Aggertalsperre liegt die Immobilie ca. 9 Fahrminuten vom Gummersbacher Zentrum entfernt.
In naher Umgebung ca. 3 Fahrminuten entfernt finden Sie einen Supermarkt, eine Bäckerei, eine Tankstelle, zwei Arztpraxen, eine Bank und eine Apotheke.

Ebenfalls dort gelegen sind ein Kindergarten sowie eine Grundschule.

Alle weiteren Einkaufsmöglichkeiten, sowie Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Banken finden Sie im Gummersbacher Zentrum sowie in Derschlag und Bergneustadt vor.

Die Autobahnanbindung an die A4 Richtung Köln/Olpe erreichen Sie nach ca. 15 Fahrminuten.
Somit erreichen Sie Köln nach ca. 45 Minuten und befinden sich nach ca. 35 Fahrminuten in Olpe.
Für eine optimale Busanbindung, 7 mal am Tag, ist ebenfalls gesorgt.

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

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

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.

??????? ????????: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

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

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

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach
Tel.: +49 2261 - 30 55 79 0
E-Mail: gummersbach@von-poll.com

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

www.von-poll.com