

Gummersbach / Bernberg

## 3-Zimmer-Wohnung mit Gartennutzung!

VP azonosító: 26066004



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

VÉTELÁR: 179.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 98 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Áttekintés

VP azonosító	26066004
Hasznos lakótér	ca. 98 m <sup>2</sup>
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1980
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	179.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2013
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	90.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

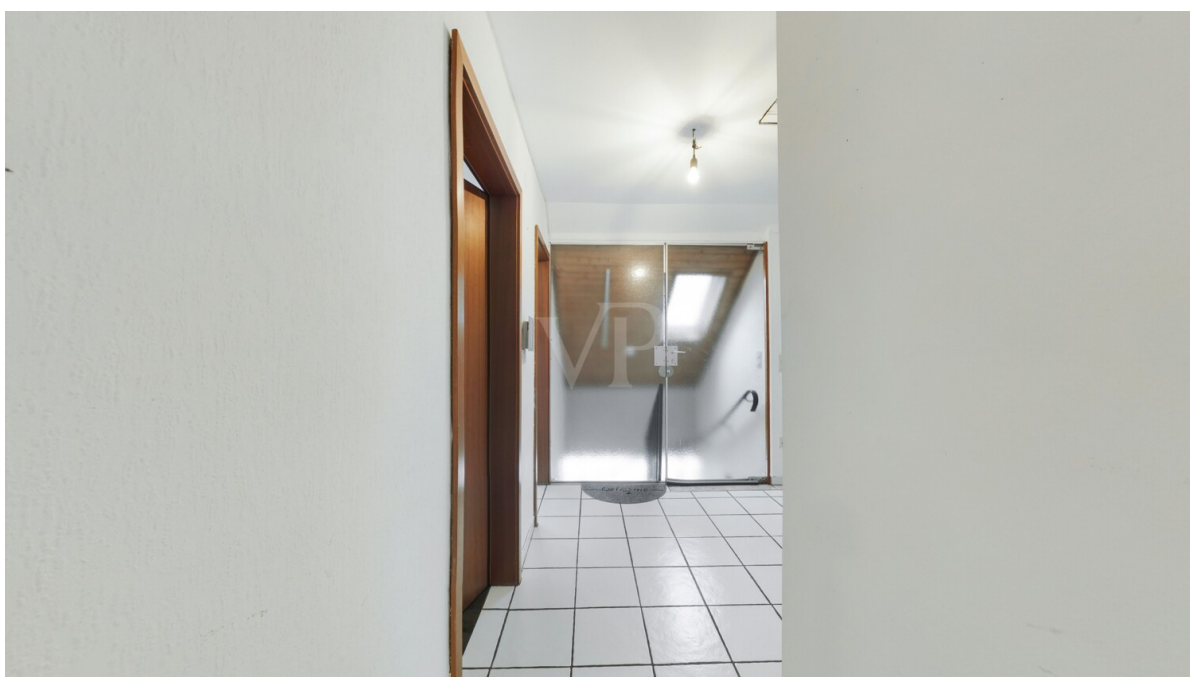
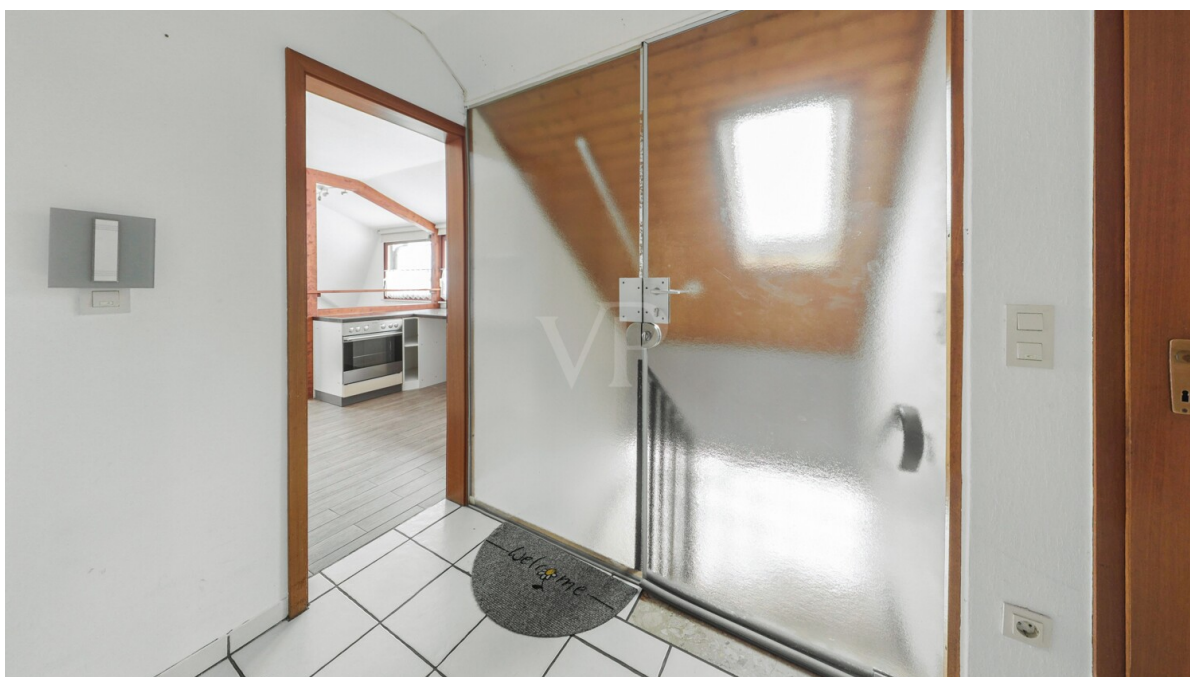
## Az ingatlan





VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Az ingatlan





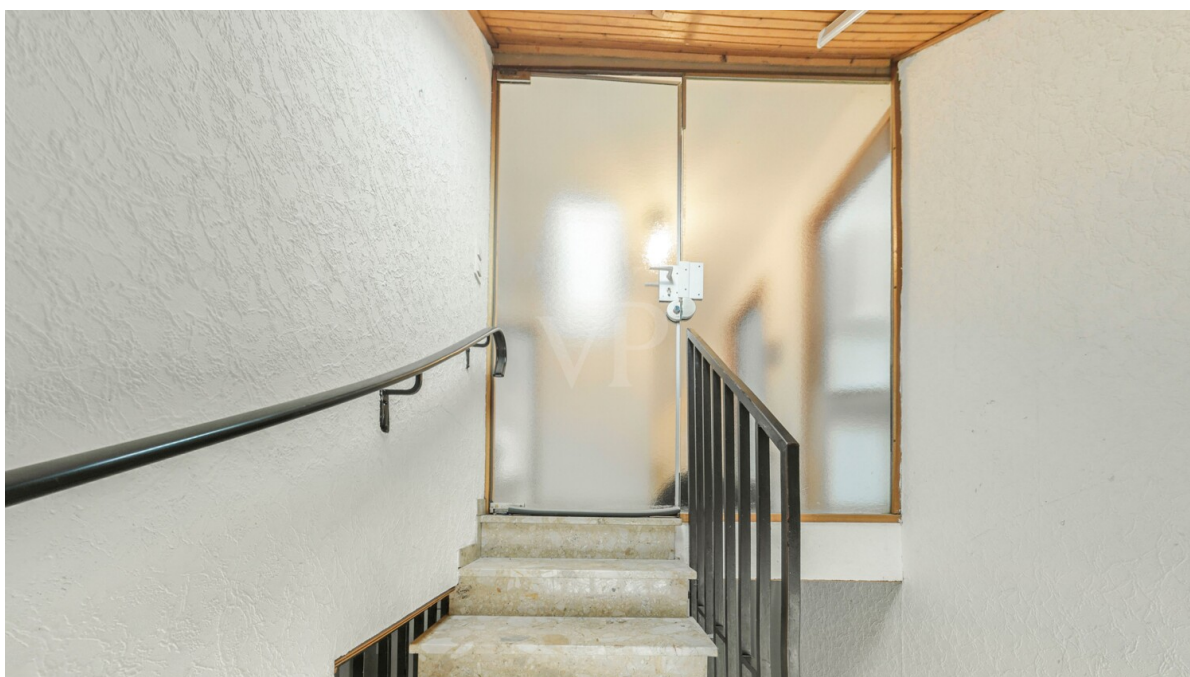
VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Az ingatlan

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

VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Alaprajzok



Figuratív, nicht maßstäblich

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Az elso benyomás

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.



VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg**

## Minden a helyszínról

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!

VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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