

Gummersbach / Bernberg

# Raum zum Leben. Gartennutzung inklusiv!

VP azonosító: 26066004



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

VÉTELÁR: 165.000 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
Fürdőszobák	1
Építés éve	1980
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	165.000 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

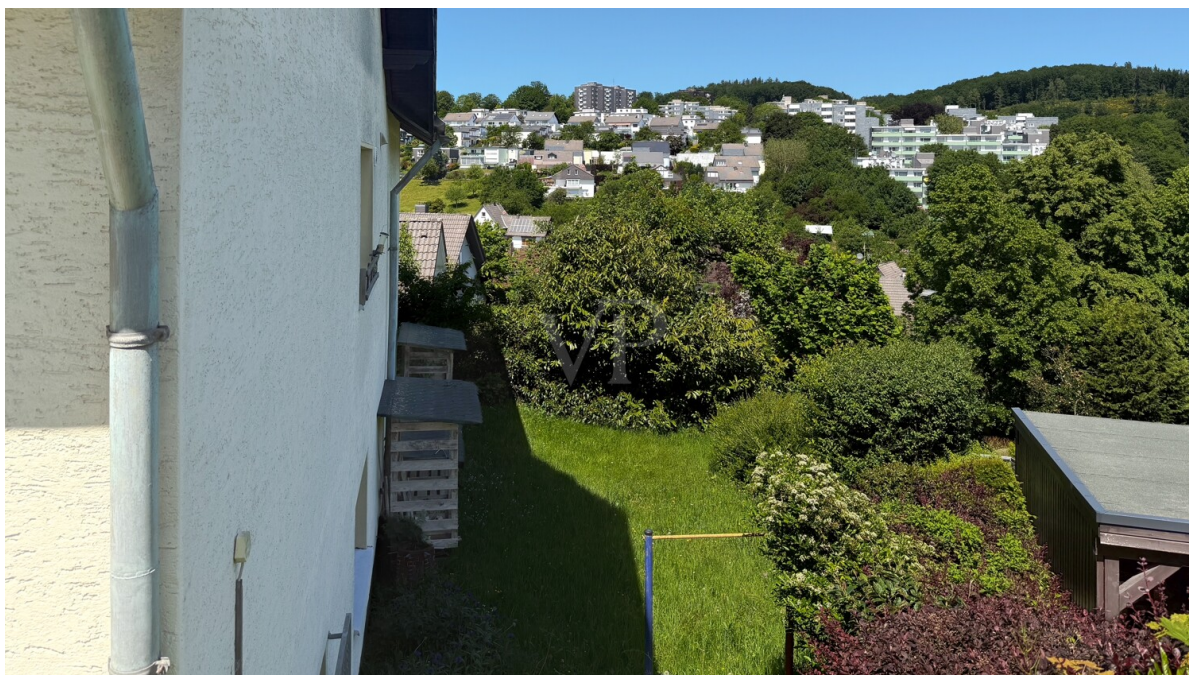
## Áttekintés: Energia adatok

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

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	90.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Az ingatlan



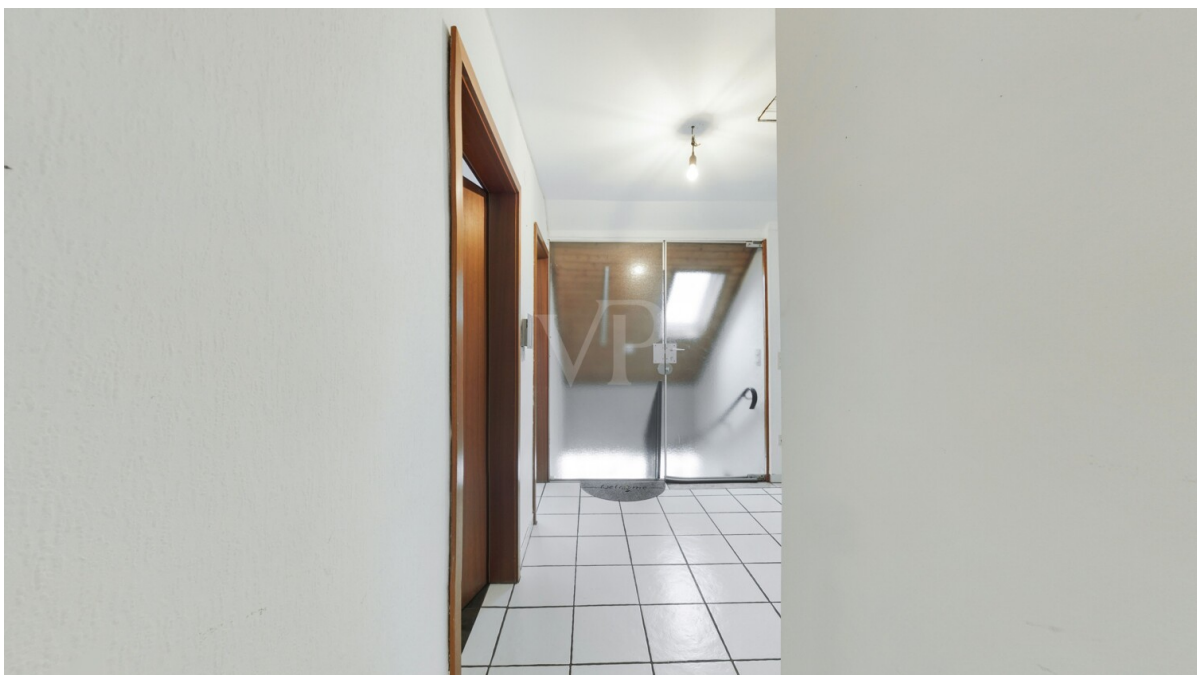
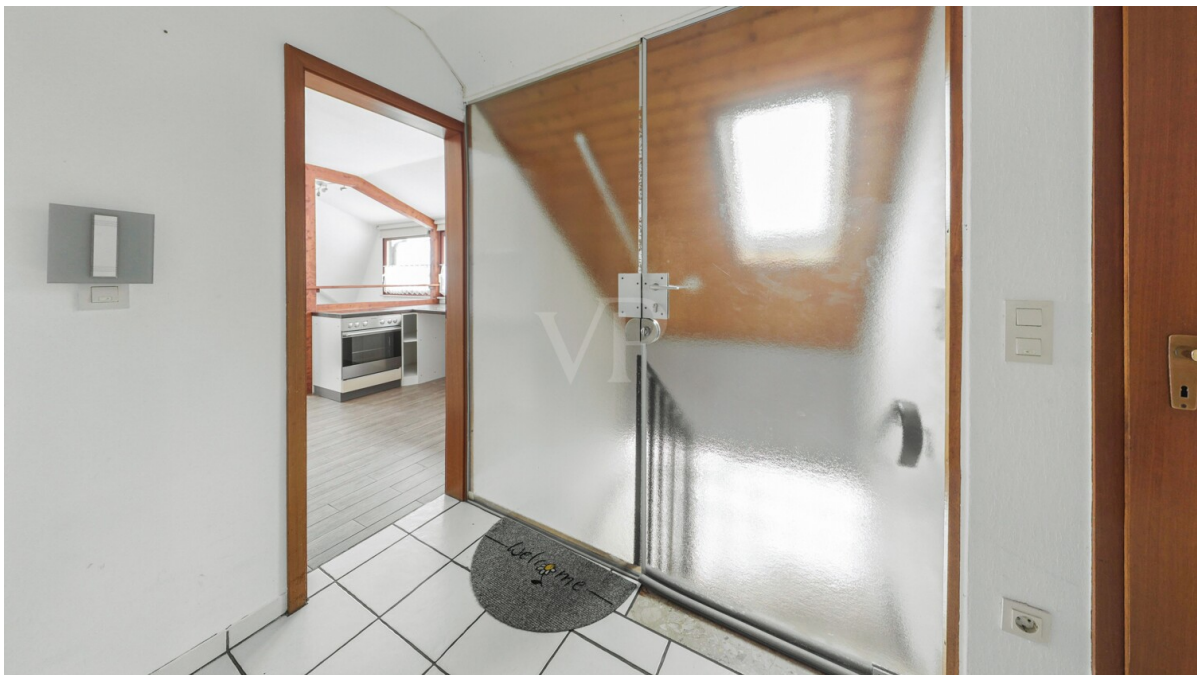
VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## 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



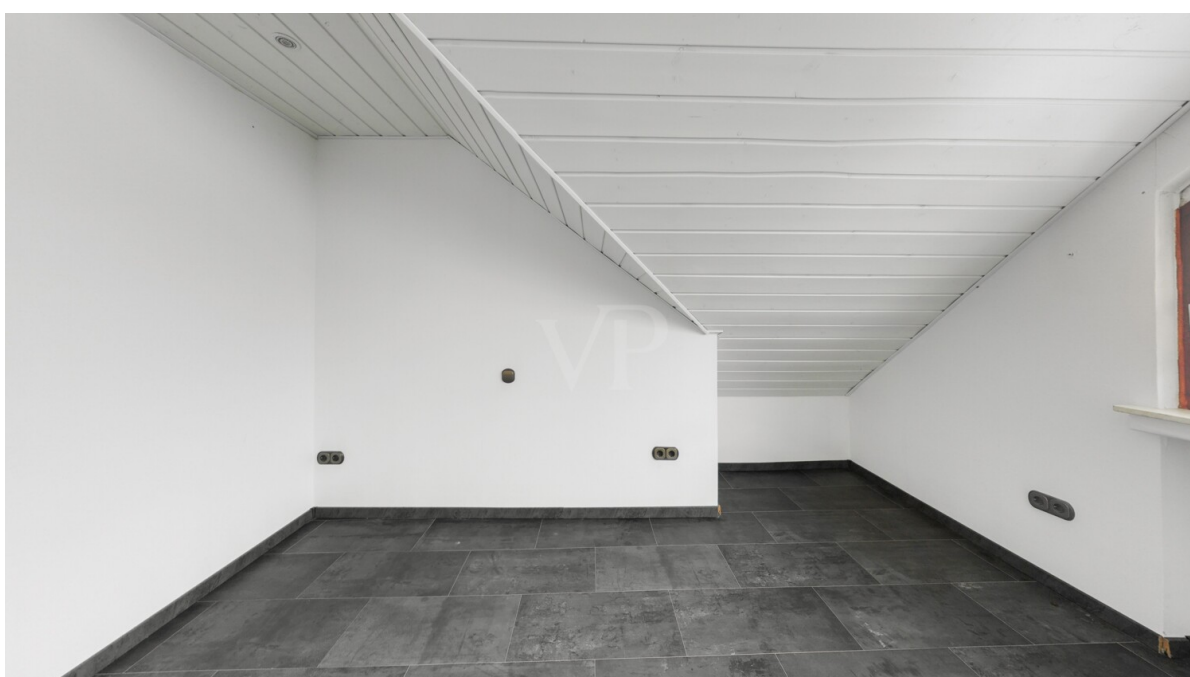
VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Az ingatlan



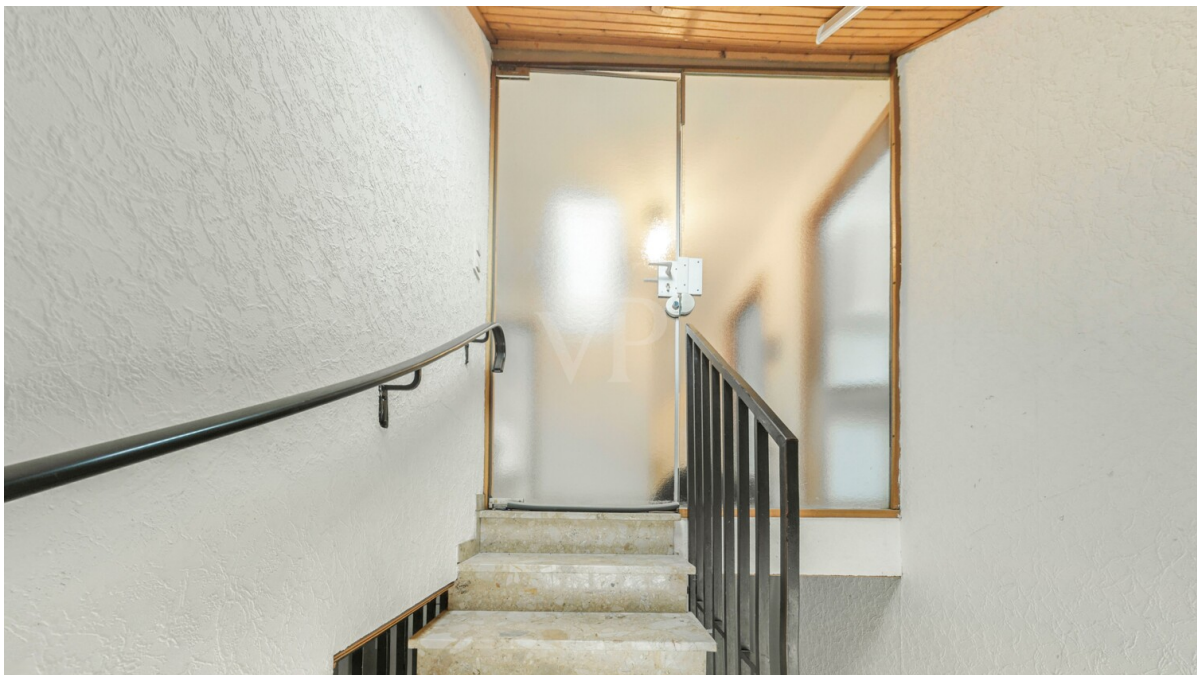
VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Az ingatlan



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

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

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



Beispiel, nicht maßstab

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**

**Großzügige 98 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss — mit durchdachtem Grundriss, viel Licht und einem Kamin, der das Wohnzimmer zur echten Wohlfühloase macht.**

**Drei Zimmer, flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das modernisierte Bad (2013) mit Badewanne und separater Dusche überzeugt durch zeitgemäße Gestaltung. Und das Beste: Ein privater Gartenbereich steht ausschließlich dieser Wohnung zur Verfügung! Eine Seltenheit in dieser Form.**

**Die Lage in Bernberg ist ruhig, ohne abgelegen zu sein. Einkauf, ÖPNV und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.**

**Das Haus besteht aus drei Wohneinheiten und hat lediglich zwei Eigentümer — eine angenehm überschaubare Konstellation. Laufende Kosten werden direkt zwischen den Eigentümern aufgeteilt, ohne Einschaltung einer Hausverwaltung. Das Hausgeld beträgt lediglich 60 €/Monat, die ausschließlich in die gemeinsame Rücklage fließen. Details besprechen wir gerne persönlich beim Besichtigungstermin.**

**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 helyszínrol**

**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 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.

**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)**