

Gummersbach

# Einzigartiges Invest in Gummersbach!

VP azonosító: 22131016



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

VÉTELÁR: 2.000.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 10.635 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 22131016 - 51643 Gummersbach

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

VP azonosító: 22131016 - 51643 Gummersbach

## Áttekintés

|                         |                      |                                          |                                                                                       |
|-------------------------|----------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító            | 22131016             | Vételár                                  | 2.000.000 EUR                                                                         |
| AZ INGATLAN<br>ELÉRHET? | megállapodás szerint | Lakás buildings and<br>income properties |                                                                                       |
| ÉPÍTÉS ÉVE              | 1974                 | Jutalék                                  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
|                         |                      | Teljes terület                           | ca. 3.621 m <sup>2</sup>                                                              |
|                         |                      | AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA                  | Karbantartott                                                                         |
|                         |                      | Hasznos terület                          | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                                  |

VP azonosító: 22131016 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 22131016 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 22131016 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 22131016 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



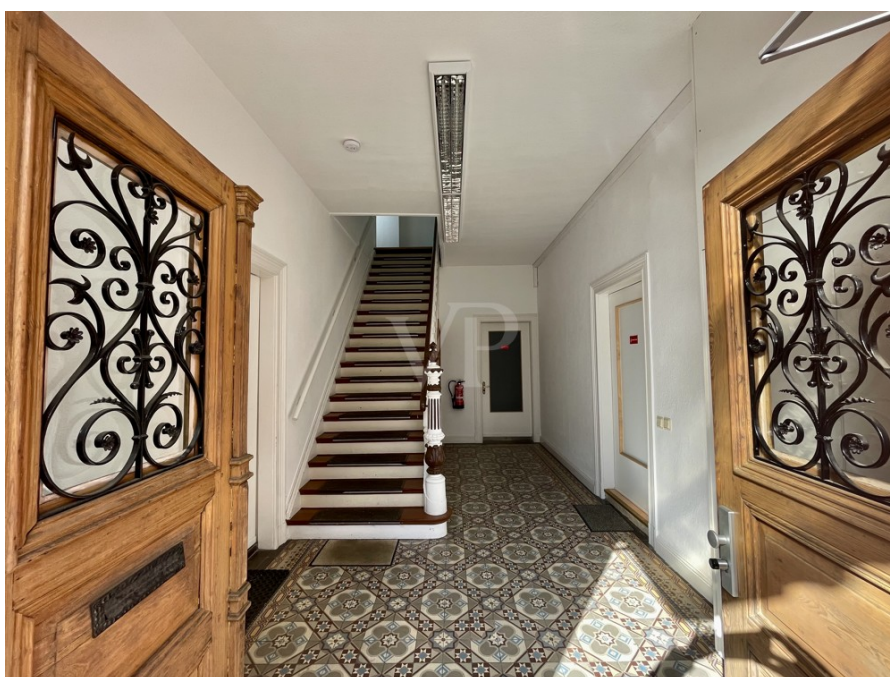
VP azonosító: 22131016 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 22131016 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 22131016 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 22131016 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 22131016 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



Oberbergischer Kreis  
Katasteramt  
Mollatschstraße 42  
51643 Gummersbach

Flurstück: 3502  
Flur: 9  
Gemarkung: Gummersbach  
Tafelstraße 40 a, Gummersbach

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 25.03.2022



VP azonosító: 22131016 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



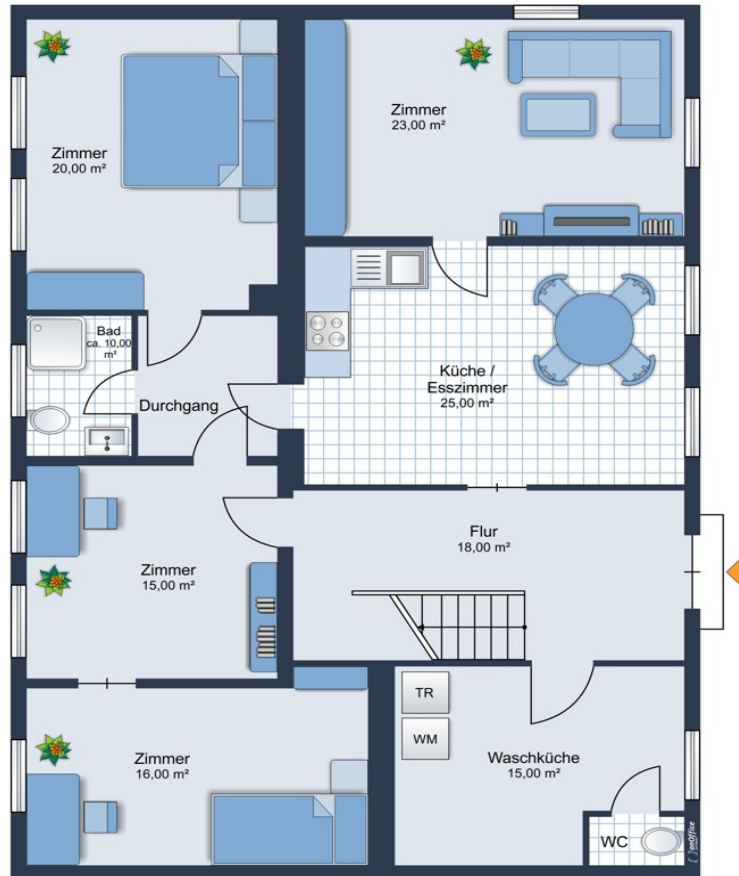
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

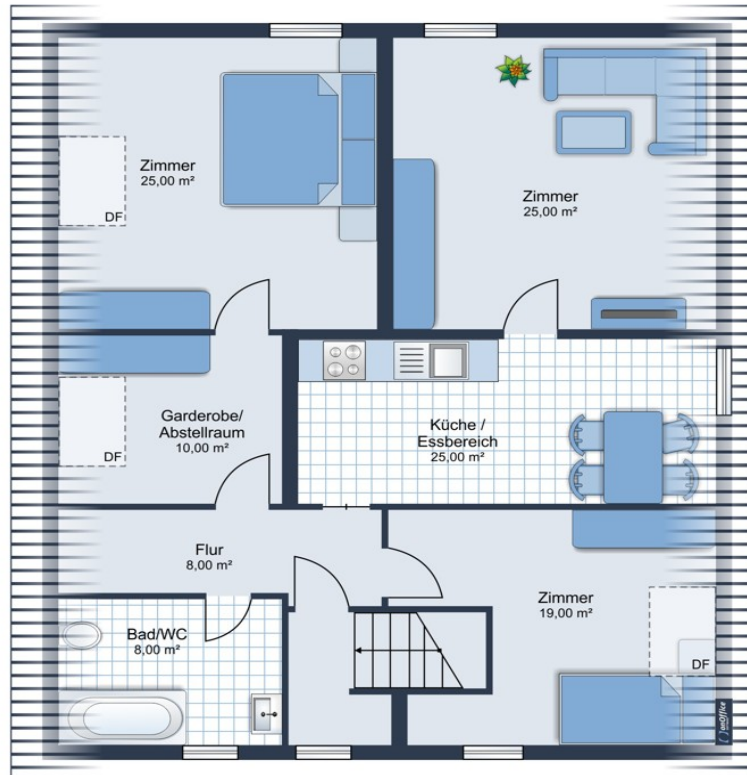
VP azonosító: 22131016 - 51643 Gummersbach

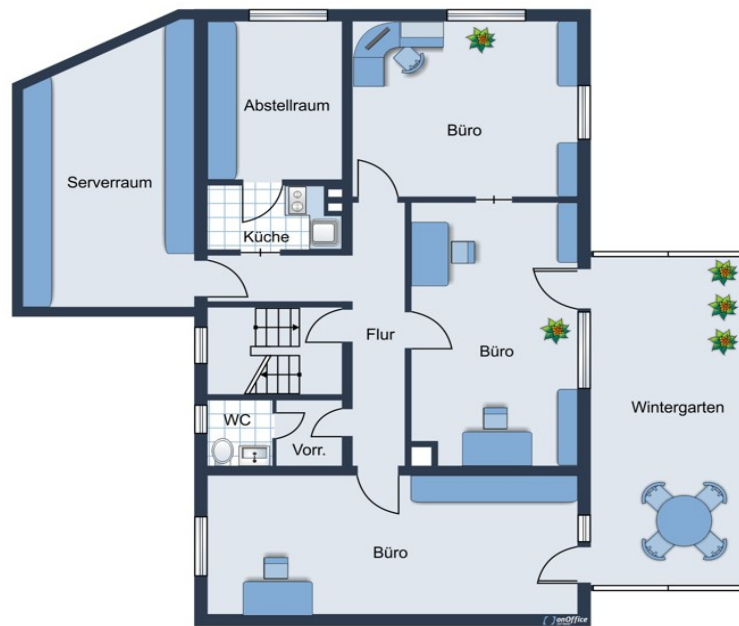
## Alaprajzok



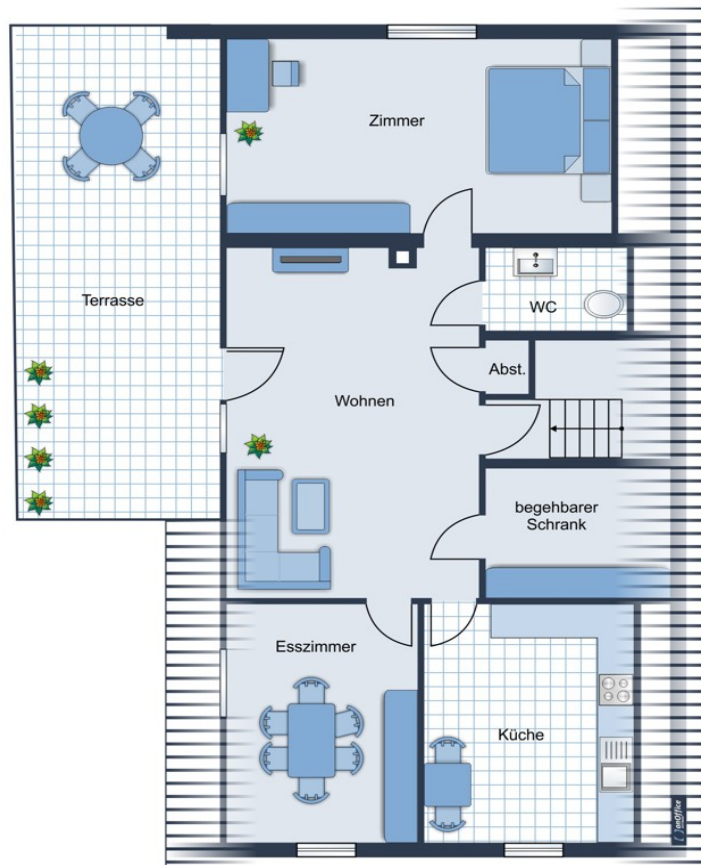


Duma Haus Erdgeschoss





Obergeschoss 1



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

VP azonosító: 22131016 - 51643 Gummersbach

## Az els? benyomás

Hier finden Sie ein Invest der besonderen Art. Derzeit befindet sich auf dem Firmengelände eine Drahtzieherei (Industrieanlage, samt Produktion und Lager), ein Wohngebäude "Dumerhaus" (vermietet an Studenten) und ein Bürogebäude inkl. Hausmeisterwohnung. Die Lage ist so idyllisch und einzigartig, das die Option auf Nutzung der Grundfläche für Wohnzwecke ein lokratives Invest bedeuten würde. Der Gewerbebaulandpreis beläuft sich derweil auf ca. 44 Euro je m<sup>2</sup>. Der Baulandpreis zwischen ca. 180 und 240 Euro je m<sup>2</sup>. Da bereits im hinteren Bereich der Anlage ein neuer Bebauungsplan für eine größere Wohnanlage existiert, ist davon auszugehen, dass auch dieses Gebiet ohne Probleme dem neuen Bebauungsplan angepasst werden kann. Aufgrund der Größe der Firma mit ihrer Produktionsstätte ist frühestens in ca. 24 Monaten, spätestens jedoch in 36 Monaten möglich eine Verlegung der Industrieanlage durchzuführen. Für mögliche Abrißkosten steht der Verkäufer nicht ein. Nach Kaufpreiszahlung erklärt sich die Firma dazu bereit eine Miete bis zur Verlegung der Betriebstätte zu zahlen. Diese kann separat in einer Mietauskunft abgefragt werden. Ebenfalls kann die Anlage selbstverständlich auch weiter als Industrieanlage geführt werden. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

VP azonosító: 22131016 - 51643 Gummersbach

## Részletes felszereltség

Folgende Flurstücke fallen unter das Angebot:

Flur: 9 und 30

Flurstücke: 3501 ca. 5 m<sup>2</sup>; 3502 ca. 6.279 m<sup>2</sup>; 3281 ca. 419 m<sup>2</sup>; 3283 ca. 2 m<sup>2</sup>; 3285 ca. 235 m<sup>2</sup>; 2161 ca. 90 m<sup>2</sup>; 2930 ca. 13 m<sup>2</sup>; 3120 ca. 1638 m<sup>2</sup>; 3220 ca. 103 m<sup>2</sup>; 3222 ca. 44 m<sup>2</sup>; 3223 ca. 21 m<sup>2</sup>; 3224 ca. 8 m<sup>2</sup>; 3219 ca. 31 m<sup>2</sup>; 3225 ca. 3 m<sup>2</sup>; 3218 ca. 383 m<sup>2</sup>; 3349 ca. 466 m<sup>2</sup>; 3352 ca. 20 m<sup>2</sup>; 2931 ca. 40 m<sup>2</sup>; 2933 ca. 6 m<sup>2</sup>; 2934 ca. 34 m<sup>2</sup>; 3139 75 m<sup>2</sup>; 3212 ca. 576 m<sup>2</sup>; 3213 ca. 93 m<sup>2</sup>; 3214 ca. 26 m<sup>2</sup>; 3215 ca. 15 m<sup>2</sup>; 3216 ca. 10 m<sup>2</sup>; 3217 ca. 0 m<sup>2</sup>; 3501 ca. 5 m<sup>2</sup>; 3502 ca. 6.279 m<sup>2</sup>

Insgesamt ca. 10.635 m<sup>2</sup>

Bauobjekte nach Baujahr

Halle I ca. 1900

Büro ca. 1949, jetzt Wohnhaus mit Studentenwohnungen

Anbau ca. 1972 Büro und Hausmeisterwohnung

Halle II ca. 1974

**VP azonosító: 22131016 - 51643 Gummersbach**

## Minden a helyszínr?

Das Objekt befindet sich in einer Best Lage von Gummersbach. Zentrumsnah und doch idyllisch gelegen. Gummersbach mit seinen ca. 51.000 Einwohnern entwickelt sich immer mehr, als aufstrebende Stadt, zu einem attraktiven Ort in der näheren Umgebung von Köln. Aufgrund der zahlreichen Talsperren, und des umfangreichen Angebotes an Freizeitmöglichkeiten suchen immer mehr Familien aus dem Kölner Raum hier ihr neues Domizil. Früher nannte man es auch Klein-Paris! Jetzt finden Sie hier zwar noch die Produktionsstätte eines alteingesessenen Familienunternehmens, die natürlich auch für jedes andere produzierende Unternehmen genutzt werden kann, aber es besteht ebenfalls die Möglichkeit im Rahmen einer Bauvoranfrage eine Änderung des Bebauungsplans bei der Stadt einzureichen.

VP azonosító: 22131016 - 51643 Gummersbach

## 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: 22131016 - 51643 Gummersbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)