

Gummersbach / Vollmerhausen

# Mehrfamilienhaus

VP azonosító: 23131036



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

VÉTELÁR: 300.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 270 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 209 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23131036 - 51645 Gummersbach / Vollmerhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23131036 - 51645 Gummersbach / Vollmerhausen

## Áttekintés

VP azonosító	23131036
Hasznos lakótér	ca. 270 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	14
Hálósobák	10
FÜRDŐSZOBÁK	5
ÉPÍTÉS ÉVE	1913

Vételár	300.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 4 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 23131036 - 51645 Gummersbach / Vollmerhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	GAS
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	21.03.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	224.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

VP azonosító: 23131036 - 51645 Gummersbach / Vollmerhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23131036 - 51645 Gummersbach / Vollmerhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23131036 - 51645 Gummersbach / Vollmerhausen

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



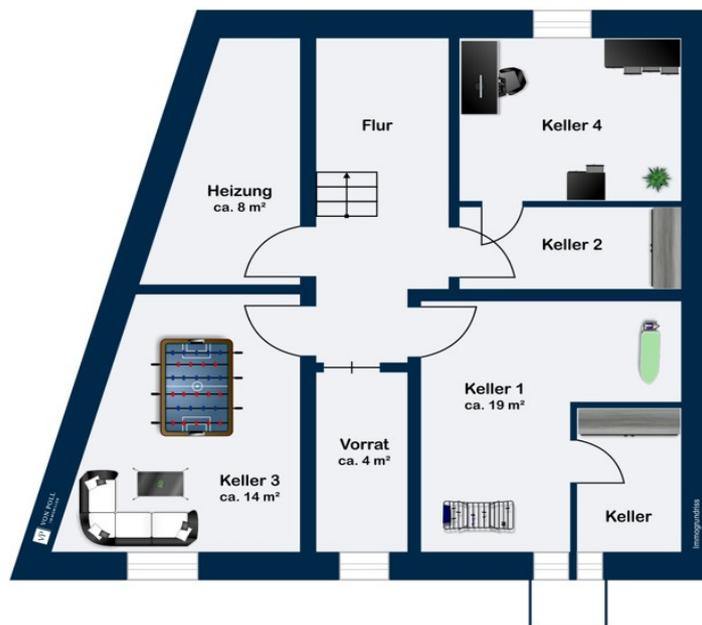
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

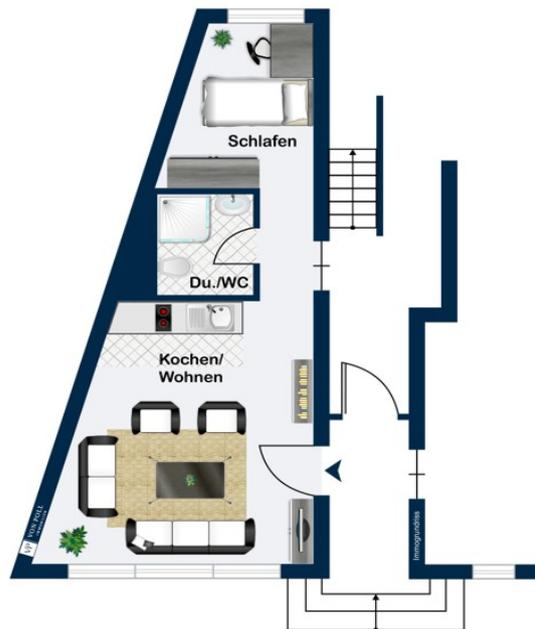
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

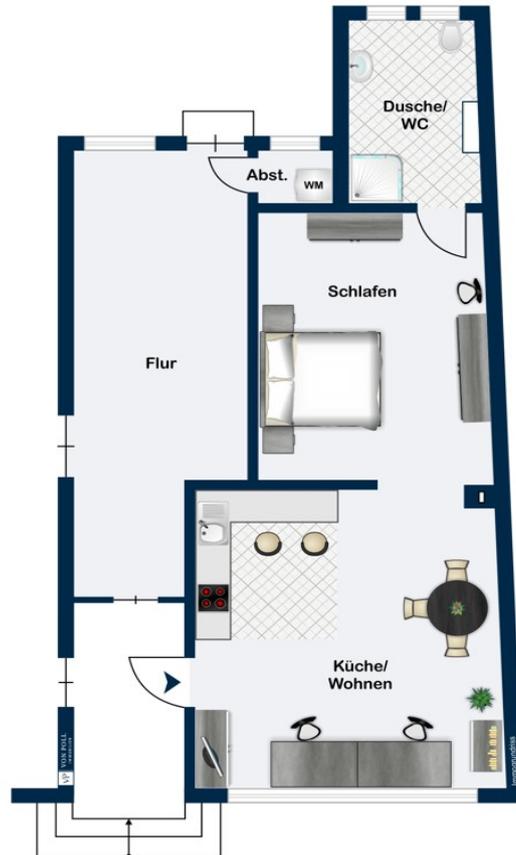
T.: 02261 - 30 55 79 0

VP azonosító: 23131036 - 51645 Gummersbach / Vollmerhausen

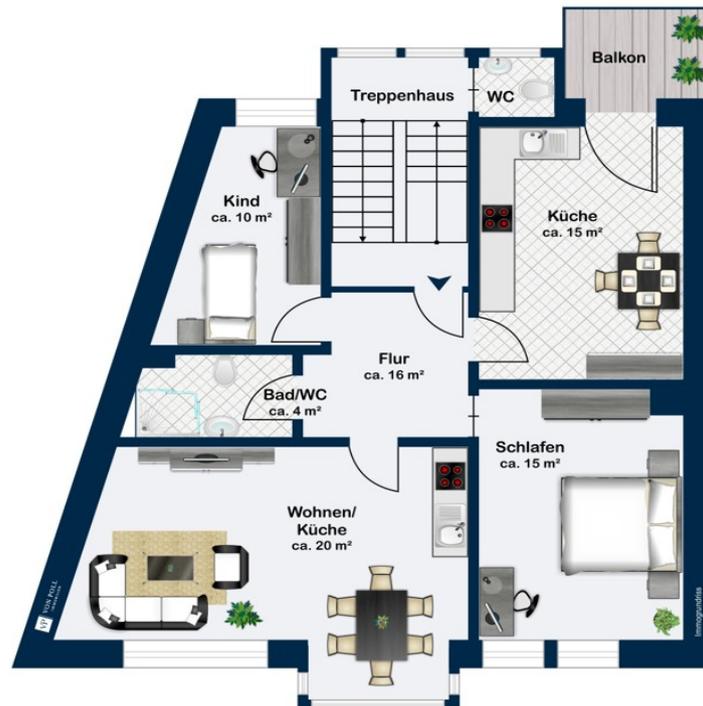
## Alaprajzok

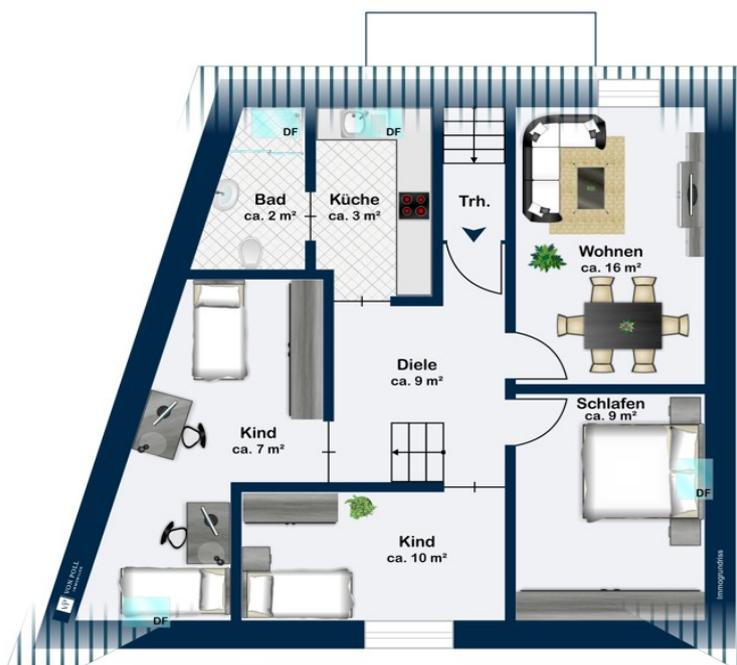












Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 23131036 - 51645 Gummersbach / Vollmerhausen**

## Az els? benyomás

Interessante Kapitalanlage gesucht? Sie finden hier ein stilvolles, massives Haus aus dem Jahre 1913, mit 5 Wohneinheiten. Alle Wohnungen sind derzeit vermietet und verfügen über einen Keller-, bzw Abstellraum mit Anschluss für eine Waschmaschine. Folgende Sanierungs, bzw. Renovierungsarbeiten wurden durchgeführt: Alle Versorgungsleitungen wie Wasser, Gas und Elektrik wurden ca. vor 20 Jahren überarbeitet. Eine Massive Holzterrepe aus dem Baujahr führt zu den jeweiligen Wohneinheiten. Die Fenster aus dem Baujahr ca. 1993 sind alle aus Holz, und doppelverglast. Ein renovierungsbedürftiges, zweigeschossiges Nebengebäude, befindet sich noch hinten raus, was als Werkstatt, oder auch als Lagerraum genutzt werden kann. Für die Immobilie stehen keine Parkplätze zur Verfügung. Eine Heizungsanlage aus dem Jahr ca. 2021 versorgt die Wohnungen im EG, als auch im 1. OG. Eine weitere die beiden Wohneinheiten 2. OG und im DG. Für das ganze Haus bekommen Sie eine Jahresmiete von 19.200 Euro. Die Immobilie ist wie folgt aufgeteilt. EG rechts Wohneinheit mit ca. 42 m<sup>2</sup> EG linke Wohneinheit mit ca. 28 m<sup>2</sup> 1. OG Wohneinheit mit ca. 74 m<sup>2</sup> 2. OG Wohneinheit mit ca. 71 m<sup>2</sup> DG Wohneinheit mit ca. 60 m<sup>2</sup> Die individuellen Mieteinnahmen können angefragt werden.

VP azonosító: 23131036 - 51645 Gummersbach / Vollmerhausen

## Részletes felszereltség

Die Wohneinheiten sind mit Laminat, bzw. PVC, bzw. Fliesenböden ausgestattet  
Die Bäder sind alle modern, hell, weiß gefliest, mit qualitativ guter Sanitärausstattung.  
Warmwasserversorgung erfolgt für Küche und Bad via Durchlauferhitzer.  
Teilweise noch stilvolle weiße Türen.  
Elektrische Türöffner.  
Separate Zähler.  
Doppelverglaste Iso-Holzfenster  
Nutzungsrecht für Hälfte Hinterhaus (wird noch geklärt!)

VP azonosító: 23131036 - 51645 Gummersbach / Vollmerhausen

## Minden a helyszínr?!

Die Lage dieser Kapitalanlage ist sehr interessant, da man von hier eine optimale Anbindung an die Autobahn A4 Richtung Köln und Olpe, als auch in das Stadtzentrum von Gummersbach hat. Die optimale Infrastruktur bezieht sich hier nicht nur auf das Auto, sondern ebenfalls auf Bus und Bahn. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Hauses und der Bahnhof Dieringhausen ist ebenfalls in nur ca. 10 Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind ebenfalls fußläufig in wenigen Gehminuten zu erreichen. Trotz zentraler Lager, sind aber auch hier Spazierwege und Fitnessstudios verfügbar.

VP azonosító: 23131036 - 51645 Gummersbach / Vollmerhausen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 224.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 23131036 - 51645 Gummersbach / Vollmerhausen

## 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)