

Gummersbach

# Elegáns villa idotlen bájjal és tágas kerttel/parkolóval

VP azonosító: 25131027



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

**VÉTELÁR: 698.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 407 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 20 • FÖLDTERÜLET: 1.052 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach**

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

VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Áttekintés

VP azonosító	25131027	Vételár	698.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 407 m <sup>2</sup>	Ház	Villa
Szobák	20	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	6		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1897		
Parkolási lehetőségek	9 x Felszíni parkolóhely	Modernizálás / felújítás	1980
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Erkély

**VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan

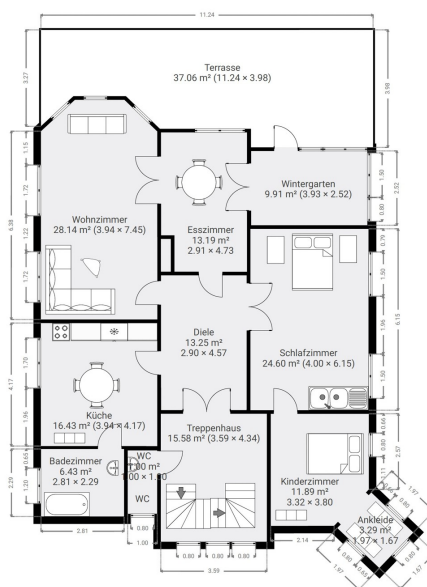




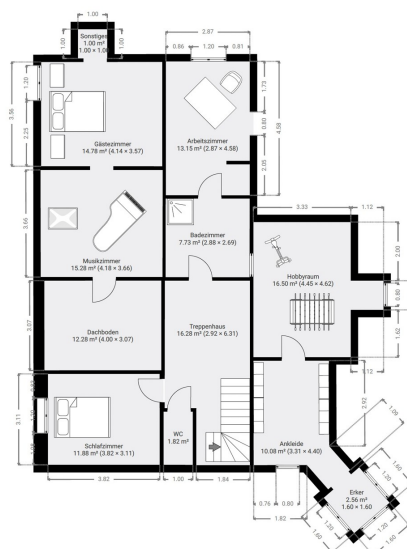
VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach

## Az ingatlan

1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 182.04 m<sup>2</sup> - WOHNFLÄCHE: 147.94 m<sup>2</sup> - RÄUME: 13

Dach

GESAMTFLÄCHE: 123.26 m<sup>2</sup> - WOHNFLÄCHE: 106.99 m<sup>2</sup> - RÄUME: 12

VP azonosító: 25131027 - 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*

**VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Az első benyomás

Gummersbach szívében található ez az 1897-ben épült villa, egy körülbelül 1052 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken. Ez az ingatlan ritka lehetőséget kínál új elképzelések megvalósítására. Bár az építkezés befejezettnek tekinthető, a villa felújításra szorul. Az utolsó korszerűsítés 1980-ban történt, amikor a tetőt, az ablakokat és a vízvezetékek egy részét kicserélték. A villa központi fűtési rendszere 2011-ből származik. A földszinten korábban tágas orvosi rendelő működött, amely sokoldalú lehetőségeket kínál a jövőbeni felhasználásra. A felső és a tetőtéri emeleten található két lakóegység bérbeadásra vagy saját használatra is előkészíthető. Összesen kilenc kültéri parkolóhely áll rendelkezésre, ami jelentős előny egy olyan központi helyen, mint Gummersbach. A villát számos történelmi jellegzetessége jellemzi, amelyek megőrzik a letűnt korok varázsát, miközben egyéni tervezési ötleteket is lehetővé tesznek. A házat körülvevő nagy kert további kültéri életteret kínál, és ritka előny ezen a központi helyen. Az ingatlan kiváló helyen, Gummersbach piacán található. Ez a helyszín kiváló infrastruktúrával rendelkezik, közvetlen hozzáféréssel üzletekhez, éttermekhez és tömegközlekedéshez, könnyen kielégítve mind a mindennapi igényeket, mind pedig hozzáférést biztosítva kulturális és társasági tevékenységekhez. Összességében ez a felújításra szoruló villa kiváló alapot kínál az igényes vásárlók számára, akik hajlandóak befektetni felújításba az ingatlan eredeti pompájának visszaállítása vagy új designelemek bevezetése érdekében. Figyelemre méltó elhelyezkedésének és ígéretes potenciáljának köszönhetően a villa alkalmas mind a kereskedelmi célú befektetők, mind a magánvásárlók számára, akik egy korabeli épület varázsát és történelmét modern kényelemmel szeretnék ötvözni. Ennek az egyedülálló ingatlandak a megtekintése erősen ajánlott, hogy teljes mértékben értékelni lehessen a benne rejlő lehetőségeket és lenyugózó lehetőségeket. Az érdeklődőket arra invitáljuk, hogy látogassák meg az ingatlant, és első kézből tapasztalják meg sokszínű felhasználási módjait és történelmi részleteit. A helyszínen

megtervezhetők és figyelembe vehetők az esetleges modernizációk és átalakítások. További információkért és megtekintési időpont egyeztetése érdekében vegye fel velünk a kapcsolatot. A hirdetés megjelenésekor nem áll rendelkezésre energetikai tanúsítvány.

**VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Részletes felszereltség

80er Jahre Sanierung des:

Daches

Fenster

teilweise Leitungen

2011 Heizung

hochwertiges Parkett

historische Türen

9 Außenparkplätze

Praxis im EG

1 Wohneinheit im OG

1 Wohneinheit im DG mit großer Dachterrasse

**VP azonosító: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Minden a helyszínről

Dieses wunderschöne Stadtvilla befindet sich mit all seinen Vorzügen direkt im Herzen von Gummersbach.

Alles was man benötigt, Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, sowie Schulen und Kindergärten befindet sich hier in der unmittelbaren Nähe der Villa.

Aber auch die Anbindung an die A4 Richtung Köln sowie Olpe ist nur in wenigen Minuten gegeben, so dass man z.B. Köln in ca. 30 Minuten erreichen kann.

Hier finden Sie wahrhaftig noch unsere "BESTE LAGE"

**VP azonosító: 25131027 - 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: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Petra Friedsam

---

Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach

Tel.: +49 2261 - 30 55 79 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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