

Gummersbach / Dümmlinghausen

## Makulátlanul karbantartott családi ház az Aggertalsperre-víztározó közelében

VP azonosító: 25131034



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

VÉTELÁR: 398.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.021 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

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

VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25131034                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 156 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 8                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1978                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 398.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2024                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély             |

VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Áttekintés: Energia adatok

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



VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.

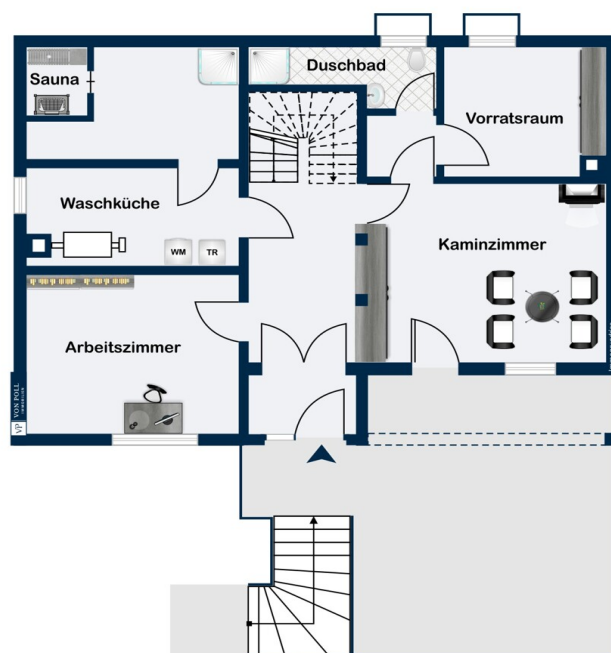
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



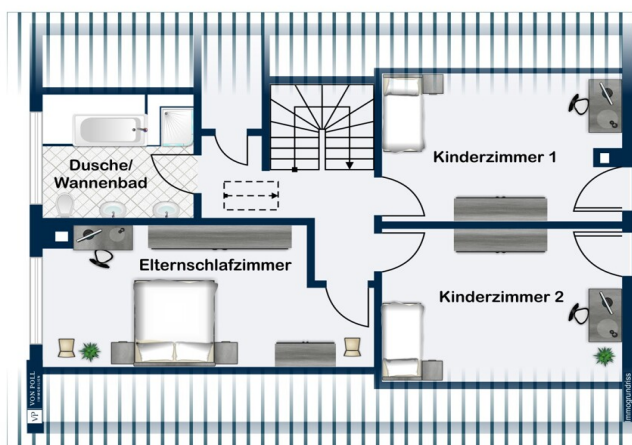
VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Alaprajzok









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

VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Az első benyomás

Itt egy kifogástalanul karbantartott családi házat talál az Aggertal-gát közelében. Az ingatlan háromszintes, és sokoldalú, tágas elrendezést kínál, amely tökéletesen megfelel a családi élet sokrétu igényeinek. A házat 2004 és 2024 között folyamatosan felújították és karbantartották; különösen jelentős fejlesztéseket hajtottak végre, mint például az ablakok cseréje (bár csak az üvegezést) és a fűtési rendszer kulcsfontosságú részeinek korszerűsítése. Az alsó szinten egy tágas nappali található kandallóval, amely ideális a hűvösebb napokon való pihenésre. Ehhez csatlakozik egy kényelmes szauna saját zuhanyzóval, egy háztartási helyiség, amely mosókonyhaként is használható, és egy külön dolgozószoba. A háznak ez a része lenyűgöző funkcionalitásával, és bőséges helyet kínál a pihenésre, a házimunkára és az otthoni munkavégzésre. Különös hangsúlyt kap a dupla garázs tetején található nagy, 36 m<sup>2</sup>-es erkély. Délnyugati fekvésű, tágas kilátást nyújt a környékre, és rengeteg helyet kínál ülohelyeknek, növényeknek és szabadidős tevékenységeknek. A földszint a családi élet szívének alkotja. Itt található a tágas, 45 m<sup>2</sup>-es nappali, amely az étkezőbe nyílik, így bőséges teret biztosítva a közös tevékenységekhez. Egy külön dolgozószoba ideális otthoni munkavégzéshez. Innen, valamint a nappaliból is megközelíthető egy tágas, 79 m<sup>2</sup>-es terasz és a kert. Ezenkívül található egy 2014-ben felújított vendég-WC, valamint egy konyha-étkező, amely rengeteg munkaterülettel és a nappalival való kapcsolattal rendelkezik. Az emeleten található az összes hálószoba – két gyerekszoba, egy fő hálószoba és egy tágas fürdőszoba. Az okos elrendezés biztosítja, hogy minden családtag kialakíthassa a saját privát pihenőhelyét. Az emeleti fürdőszoba és a földszinti vendég-WC kiváló, modern állapotban van, és mindennapi kényelmet biztosít. Összességében a ház kiváló minőségű burkolatokkal büszkélkedhet, és a rendszeres karbantartásnak és a fent említett felújításoknak köszönhetően készen áll az új tulajdonosok beköltözésére. Az ingatlan havi közüzemi költségei körülbelül 409 eurót tesznek ki a villany és a gáz esetében, a vízfogyasztást pedig külön számlázzuk. A hirdetés feladásakor még nem állt rendelkezésre energetikai tanúsítvány.



VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Részletes felszereltség

großer Balkon, 36 m<sup>2</sup> auf der Doppelgarage mit S/W Ausrichtung

Doppelgarage mit Sektionaltor

Sauna

Parkett im Wohn- Eßbereich

große N/O- Terrasse, 79 m<sup>2</sup> mit abschließbarem Abstellraum

gepflegter Garten mit unverbautem Blick

Deckenhöhe in allen Geschossen 2,30 m bis 2,50 m

**VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen**

## Minden a helyszínról

Trotz idyllischer Lage Nähe Aggertalsperre liegt die Immobilie ca. 9 Fahrminuten vom Gummersbacher Zentrum entfernt.

In naher Umgebung ca. 3 Fahrminuten entfernt finden Sie einen Supermarkt, eine Bäckerei, eine Tankstelle, zwei Arztpraxen, eine Bank und eine Apotheke.

Ebenfalls dort gelegen sind ein Kindergarten sowie eine Grundschule.

Alle weiteren Einkaufsmöglichkeiten, sowie Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Banken finden Sie im Gummersbacher Zentrum sowie in Derschlag und Bergneustadt vor.

Die Autobahnanbindung an die A4 Richtung Köln/Olpe erreichen Sie nach ca. 15 Fahrminuten.

Somit erreichen Sie Köln nach ca. 45 Minuten und befinden sich nach ca. 35 Fahrminuten in Olpe.

Für eine optimale Busanbindung, 7 mal am Tag, ist ebenfalls gesorgt.



**VP azonosító: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen**

## 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: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## 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)