

Gummersbach / Bernberg

Kapitalanlage: 98 m², 3 Zimmer, DG-Wohnung mit Gartennutzung!

Codice oggetto: 26066004K



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 165.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26066004K
Superficie netta	ca. 98 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	165.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 10 m ²
Superficie affittabile	ca. 98 m ²
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

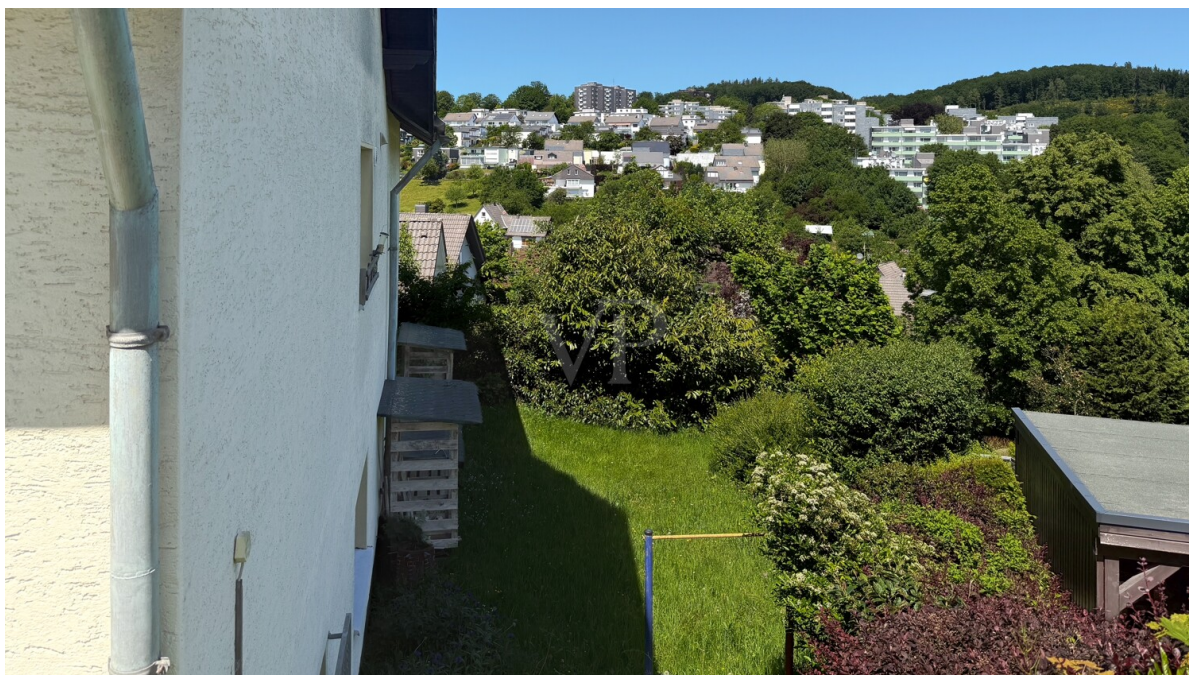
Codice oggetto: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	90.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.10.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

La proprietà



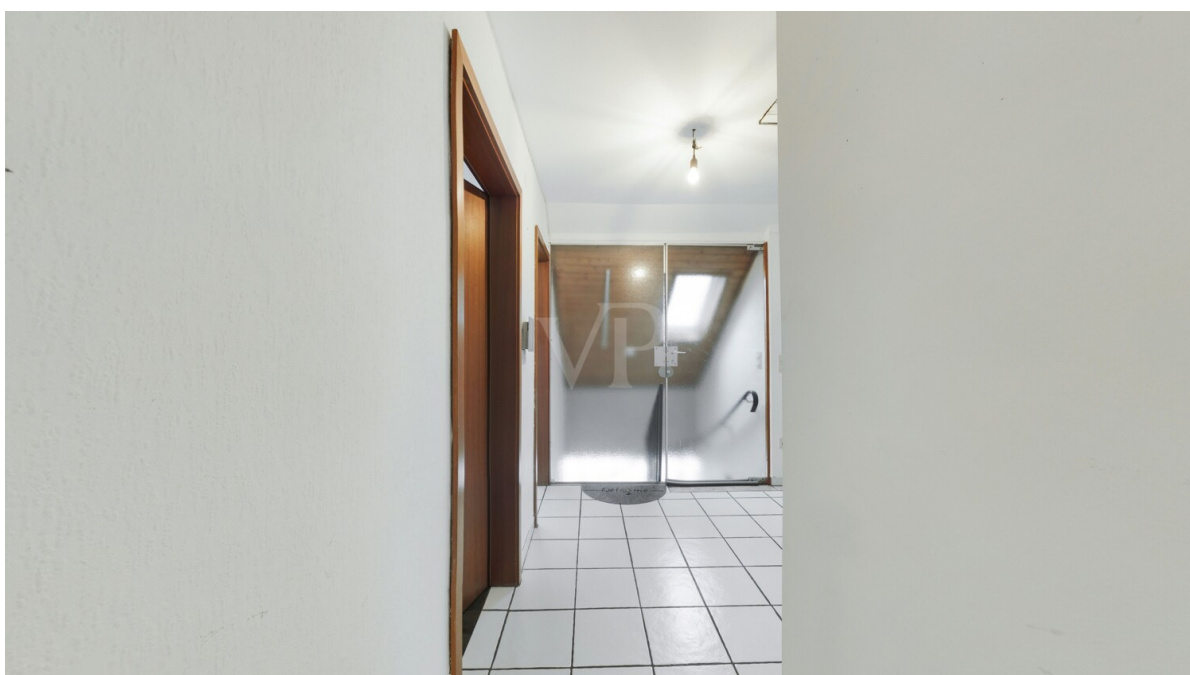
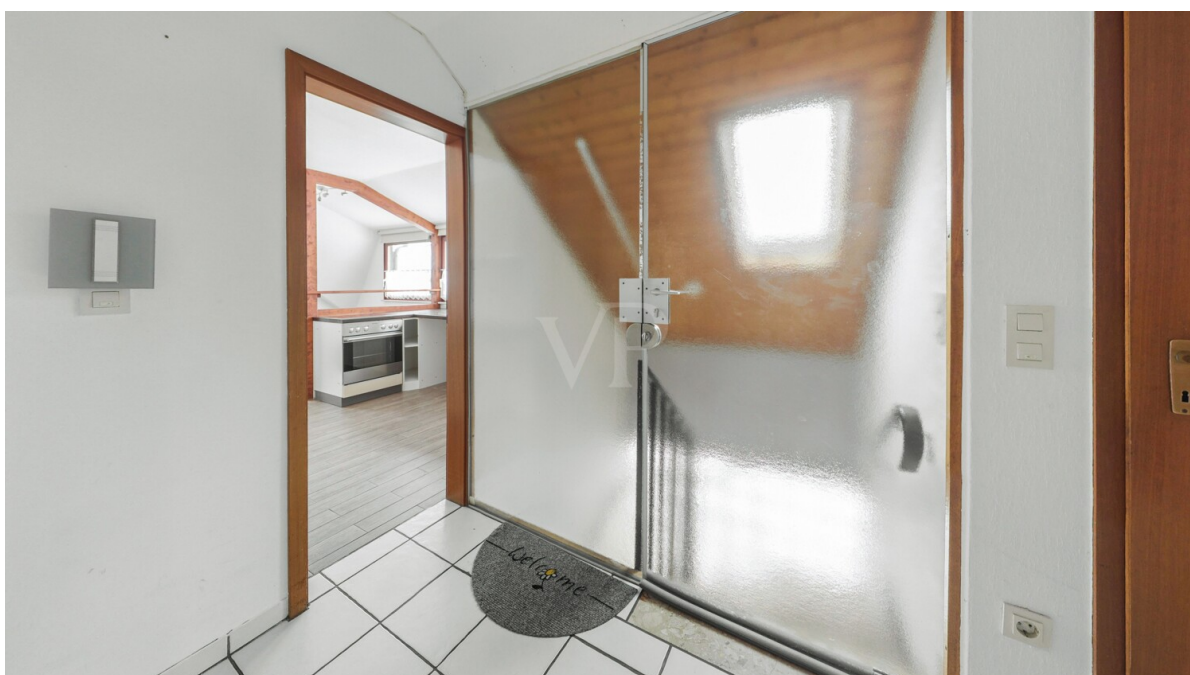
Codice oggetto: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

La proprietà



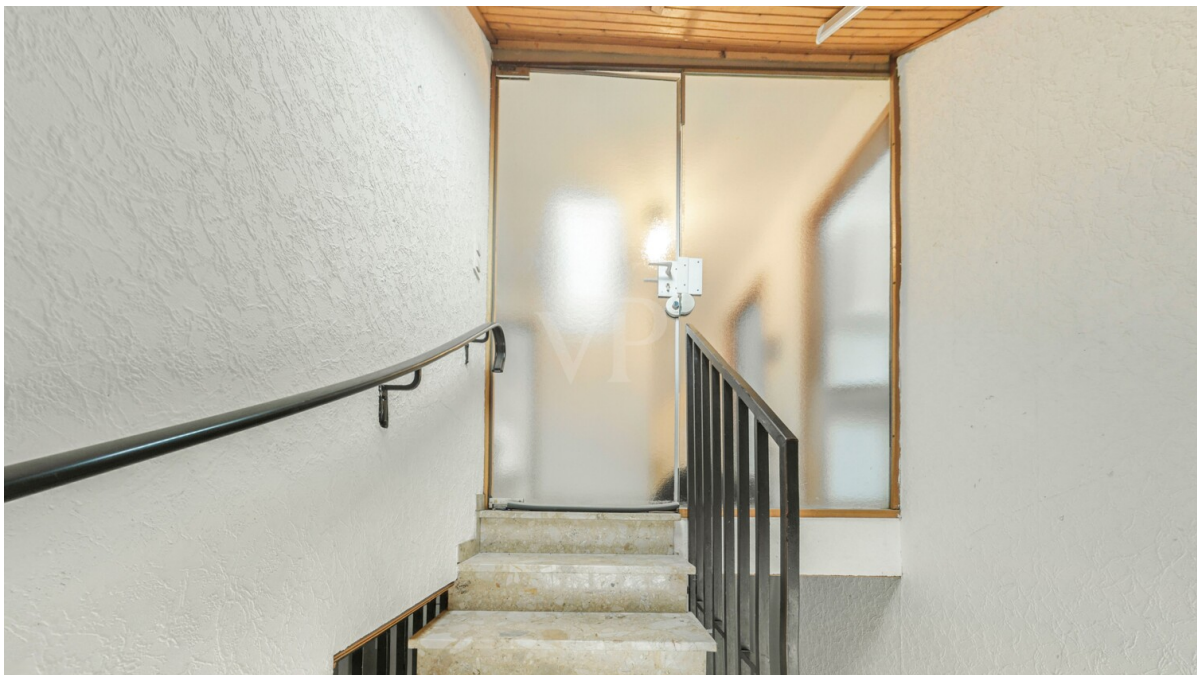
Codice oggetto: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

La proprietà



Codice oggetto: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

La proprietà

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

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

Codice oggetto: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

Planimetrie



Figurplan, nicht maßstablich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

Una prima impressione

Eine unkomplizierte Kapitalanlage mit übersichtlicher Eigentümergemeinschaft . Ideal für Investoren, die es gerne effizient halten!

Großzügige 98 m² 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.

Codice oggetto: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

Dettagli dei servizi

- **Gartennutzung**
- **PKW-Außen-Stellplatz**
- **Funkklingel**
- **Fenster mit Doppelverglasung**
- **modernes Dusch-/Wannenbad**
- **Kamin**

Codice oggetto: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

Tutto sulla posizione

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!

Codice oggetto: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26066004K - 51647 Gummersbach / Bernberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com