

Gummersbach

# Casa indipendente in una posizione da sogno

Codice oggetto: 24131037



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

PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.364 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

- 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: 24131037 - 51647 Gummersbach

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 24131037                           |
| Superficie netta    | ca. 119 m²                         |
| Tipologia tetto     | a due falde                        |
| Vani                | 7                                  |
| Camere da letto     | 2                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 1953                               |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 3 x superficie libera |

|                                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 398.000 EUR                                                                                |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2011                                                                                       |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                                     |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                  |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato                                                                                     |
| Fonte di alimentazione     | Combustibile liquido                                                                              |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

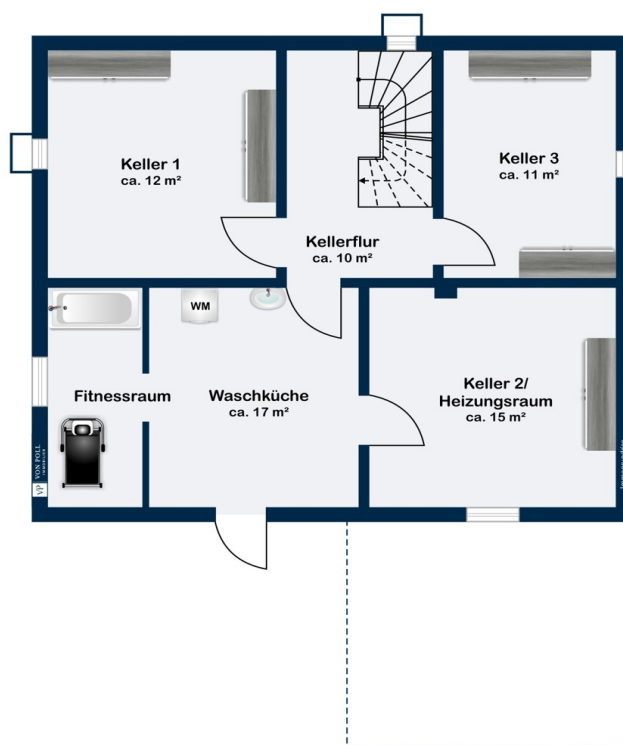
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

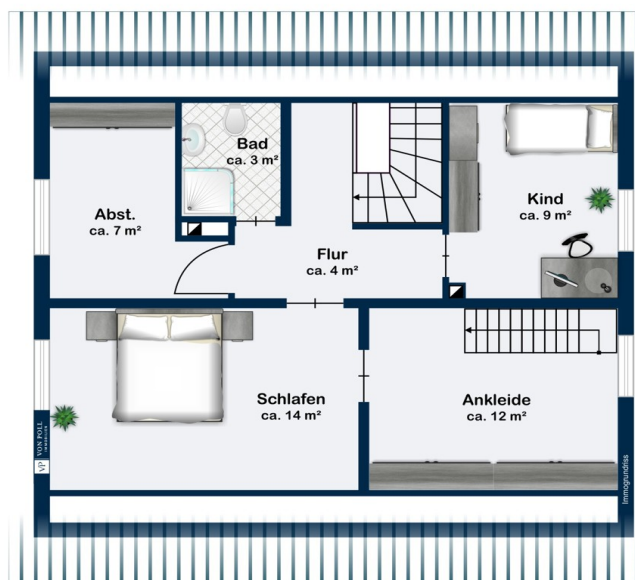
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Planimetrie







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: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Una prima impressione

Costruita nel 1953, questa casa indipendente vanta una posizione ideale su un ampio terreno di circa 4.364 m<sup>2</sup>. La superficie abitabile di circa 119 m<sup>2</sup> è distribuita su sette stanze, offrendo ampio spazio per una famiglia. L'immobile è in ottime condizioni ed è stato ristrutturato l'ultima volta nel 2010, garantendo comfort moderni. Un punto di forza particolare è la splendida terrazza moderna, perfetta per rilassarsi all'aperto e con una vista mozzafiato sulla campagna circostante. Due o tre posti auto esterni e un ampio posto auto coperto con wallbox completano l'offerta, offrendo un comodo parcheggio proprio accanto alla casa. Le caratteristiche della casa sono considerate di qualità eccezionale, in particolare il moderno piano terra. L'ampia superficie del terreno offre una varietà di utilizzi, che si tratti di giardinaggio, gioco e attività ricreative, o semplicemente relax nella natura. La posizione tranquilla, lontana dal trambusto della città, e le buone infrastrutture nella zona circostante rendono questa proprietà un'opzione interessante per le famiglie che cercano una casa immersa nella natura ma ben collegata. Nel complesso, questa casa indipendente si presenta come una proprietà solida e adatta alle famiglie, con ampio potenziale per una progettazione personalizzata. Approfittate di questa opportunità e fissate un appuntamento per visionare l'immobile e constatare di persona i vantaggi di questa casa. Al momento della pubblicazione non era disponibile l'attestato di prestazione energetica.

Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Dettagli dei servizi

1993 Heizung  
2010 moderne Küche von Nobilia mit Neff Geräten  
Natursteinarbeitsplatte "Nero Assoluto"  
Induktionherd, Dampfgarer  
2007 Doppelcarport mit Wallbox von 2021  
Girasteckdosen, bzw Lichtschalter  
hochwertiges Eichenparkett im EG  
moderner Kamin im Wohnzimmer  
große Hochterrasse mit Bankirai  
2006 neue ökologische Kleinkläranlage  
Fensterbank brasilianischer Schiefer  
1996 Aussenfassade 5 cm isoliert  
großes Gartenhaus  
parkähnliche Gartenanlage  
2016 neue Haustüre

**Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach**

## Tutto sulla posizione

Zwischen Gummersbach und Engelskirchen gelegen befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einem parkähnlichen Grundstück.

Unmittelbar am Golfplatz "Gimborner-Land" kann man hier nicht nur Golf spielen, sondern auch die Natur mit dem Fahrrad oder beim Wandern erkunden.

Eine optimale Anbindung an die A4 Auffahrt Engelskirchen in ca. 10 Minuten, sowie nach Gummersbach machen die Lage dieses wunderschönen Einfamilienhaus aus. Somit kann man in nur ca. 30 Minuten Köln erreichen.

Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## 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 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.

Codice oggetto: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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