

**Gummersbach**

# Elegante villa dal fascino senza tempo con ampio giardino/parcheggio

**Codice oggetto: 25131027**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 407 m<sup>2</sup> • VANI: 20 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.052 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach**

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

**Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25131027	Prezzo d'acquisto	698.000 EUR
Superficie netta	ca. 407 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Vani	20	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	6	Modernizzazione / Riqualficazione	1980
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1897	Caratteristiche	Terrazza, Balcone
Garage/Posto auto	9 x superficie libera		

**Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Dati energetici

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

Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La proprietà



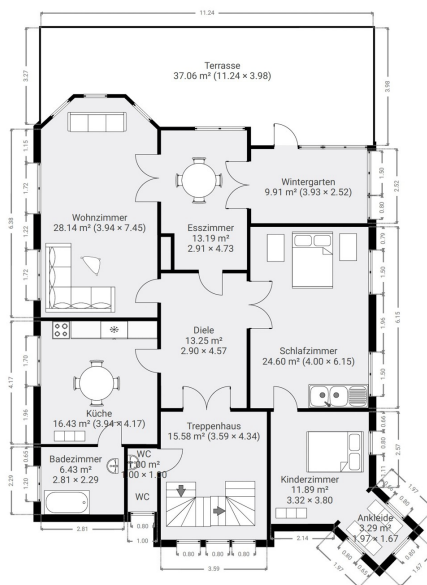


Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach

## La proprietà

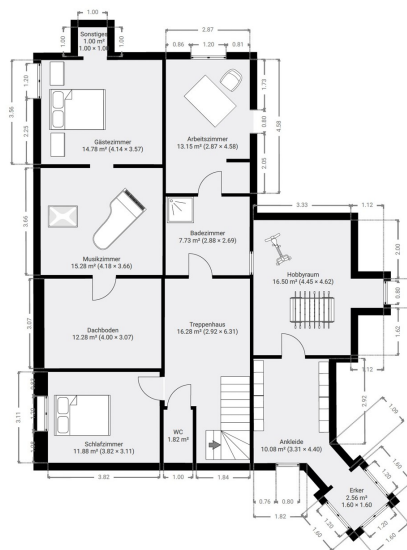
1. Stock

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



Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach

## 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 mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

*www.von-poll.com*

**Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Una prima impressione

Situata nel cuore di Gummersbach, questa villa, risalente al 1897, sorge su un ampio terreno di circa 1052 m<sup>2</sup>. Questa proprietà offre una rara opportunità con un grande potenziale per realizzare nuove idee. Sebbene la costruzione sia considerata completata, la villa necessita di ristrutturazione. L'ultimo ammodernamento è avvenuto nel 1980, con la sostituzione del tetto, delle finestre e di parte dell'impianto idraulico. L'impianto di riscaldamento centralizzato della villa risale al 2011. Il piano terra ospitava in passato un ampio studio medico, offrendo versatili possibilità di utilizzo futuro. Le due unità abitative al piano superiore e al sottotetto possono essere preparate per l'affitto o per l'acquisto. Sono disponibili in totale nove posti auto esterni, un vantaggio significativo in una posizione centrale come quella di Gummersbach. La villa è caratterizzata da numerose caratteristiche storiche, che preservano il fascino di epoche passate e al contempo consentono idee di design personalizzate. L'ampio giardino che circonda la casa offre ulteriore spazio abitativo all'aperto ed è un raro vantaggio in questa posizione centrale. La proprietà è situata in una posizione privilegiata sulla piazza del mercato di Gummersbach. Questa posizione offre eccellenti infrastrutture con accesso diretto a negozi, ristoranti e trasporti pubblici, soddisfacendo facilmente sia le esigenze quotidiane che le attività culturali e sociali. Nel complesso, questa villa, che necessita di ristrutturazione, offre un'eccellente base per acquirenti esigenti disposti a investire nella ristrutturazione per ripristinare lo splendore originale della proprietà o introdurre nuovi elementi di design. Grazie alla sua posizione privilegiata e al promettente potenziale, la villa è adatta sia per investitori che cercano un uso commerciale, sia per acquirenti privati che desiderano combinare il fascino e la storia di un edificio d'epoca con i comfort moderni. Si consiglia vivamente di visitare questa proprietà unica per apprezzarne appieno il potenziale e le straordinarie possibilità. Gli interessati sono invitati a visitare la proprietà e a sperimentarne in prima persona i diversi utilizzi e i dettagli storici. Potenziali

ammodernamenti e adattamenti possono essere pianificati e valutati in loco.

Contattateci per maggiori informazioni e per fissare un appuntamento per la visita.

Al momento della pubblicazione dell'annuncio, non era disponibile un certificato di prestazione energetica.

**Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25131027 - 51643 Gummersbach**

## Tutto sulla posizione

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"

**Codice oggetto: 25131027 - 51643 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 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: 25131027 - 51643 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)