

Gummersbach / Dümmlinghausen

## Casa indipendente tenuta in modo impeccabile vicino al bacino idrico di Aggertalsperre

Codice oggetto: 25131034



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

PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.021 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

- 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: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25131034                             |
| Superficie netta    | ca. 156 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1978                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                            |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 398.000 EUR                                                                |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                       |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                     |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                  |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## 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: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## 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 mit uns:

**0800 – 333 33 09**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

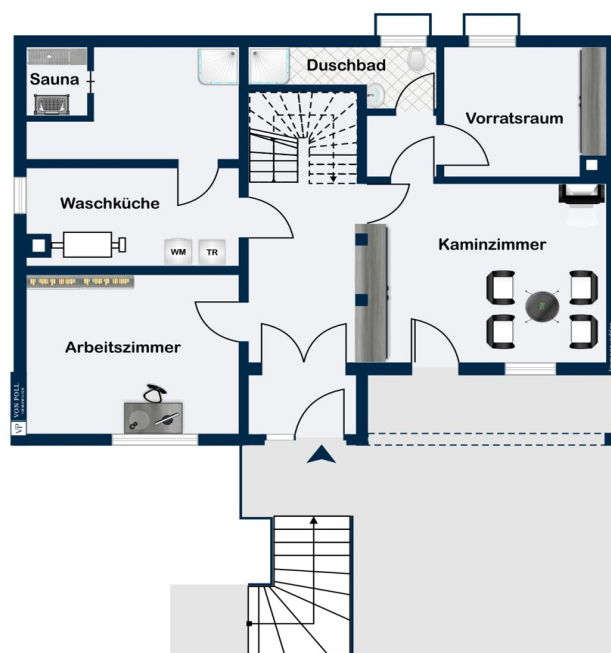
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



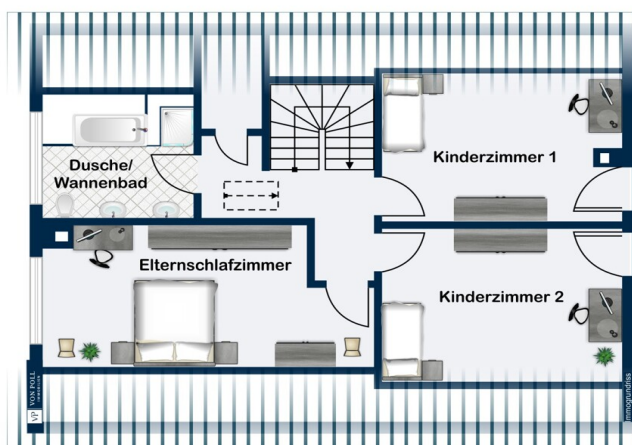
Codice oggetto: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## 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: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Una prima impressione

Qui troverete una casa indipendente in perfette condizioni, vicino alla diga di Aggertal. La proprietà si sviluppa su tre piani e offre una disposizione versatile e spaziosa, perfetta per le diverse esigenze della vita familiare. La casa è stata costantemente ristrutturata e sottoposta a manutenzione tra il 2004 e il 2024; in particolare, sono stati apportati miglioramenti significativi, come la sostituzione delle finestre (anche se solo dei vetri) e l'ammodernamento di parti fondamentali dell'impianto di riscaldamento. Al piano inferiore si trova un ampio soggiorno con camino, ideale per rilassarsi nelle giornate più fresche. Adiacente si trovano una confortevole sauna con doccia privata, un ripostiglio che può essere utilizzato anche come lavanderia e uno studio separato. Questa zona della casa colpisce per la sua funzionalità e offre ampio spazio per il relax, le faccende domestiche e il lavoro da casa. Un punto di forza particolare è l'ampio balcone di 36 m<sup>2</sup> sopra il garage doppio. Esposto a sud-ovest, offre un'ampia vista sui dintorni e molto spazio per sedersi, piante e attività ricreative. Il piano terra è il cuore della vita familiare. Qui troverete l'ampio soggiorno di 45 m<sup>2</sup>, che si apre sulla zona pranzo, creando ampio spazio per attività condivise. Uno studio separato è ideale per lavorare da casa. Da qui, così come dal soggiorno, si accede a un'ampia terrazza di 79 m<sup>2</sup> e al giardino. Inoltre, c'è un bagno per gli ospiti, ristrutturato nel 2014, e una cucina abitabile con ampio spazio di lavoro e collegamento alla zona giorno. Il piano superiore ospita tutte le camere da letto: due camerette per bambini, una camera matrimoniale e un ampio bagno. La disposizione intelligente garantisce che ogni membro della famiglia possa creare il proprio rifugio privato. Il bagno al piano superiore e il bagno per gli ospiti al piano terra sono in ottime condizioni moderne e offrono comfort quotidiano. Nel complesso, la casa vanta finiture di alta qualità e, grazie alla regolare manutenzione e ai lavori di ristrutturazione sopra menzionati, è pronta per essere abitata dai nuovi proprietari. Le spese mensili per le utenze ammontano a circa 409 € per elettricità e gas, con il consumo di acqua fatturato a parte. Al momento della pubblicazione dell'annuncio, non era ancora disponibile un attestato di prestazione energetica.



Codice oggetto: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen**

## Tutto sulla posizione

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 Bergeustadt 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.



Codice oggetto: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## 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: 25131034 - 51645 Gummersbach / Dümmlinghausen

## 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)