

Gummersbach / Bernberg

# Raum zum Leben. Gartennutzung inklusiv!

Número da propriedade: 26066004



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

PREÇO DE COMPRA: 165.000 EUR • ÁREA: ca. 98 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

**Número da propriedade: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26066004	Preço de compra	165.000 EUR
Área	ca. 98 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2013
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1980		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

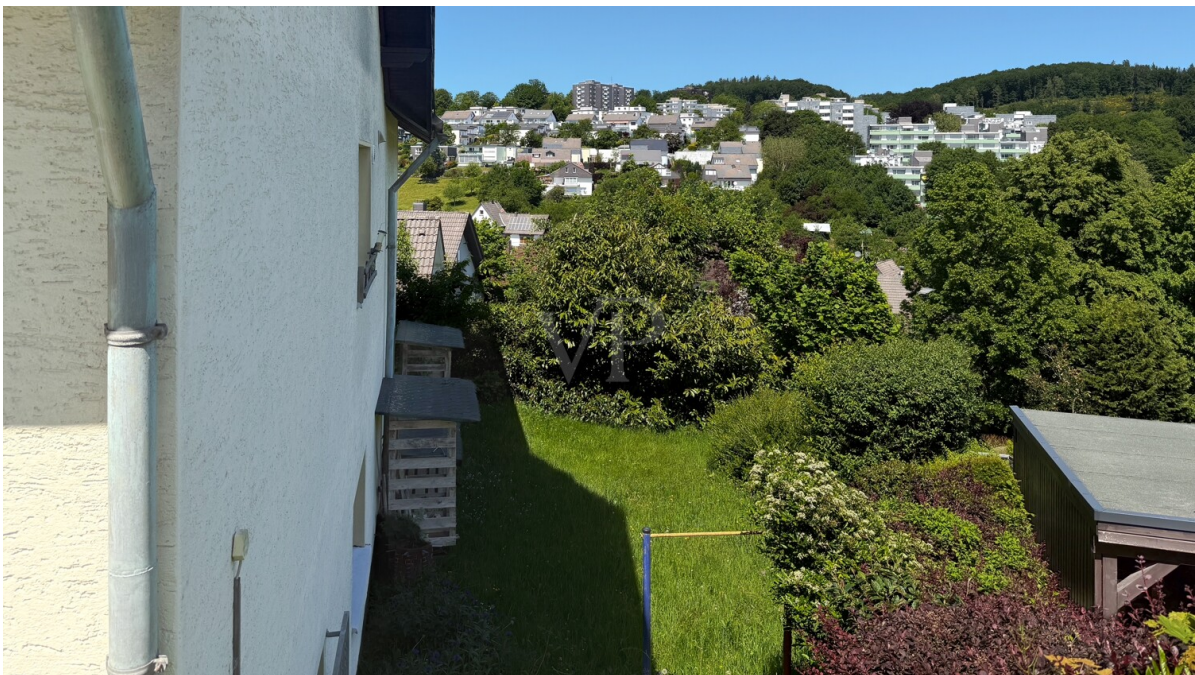
Número da propriedade: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	90.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	23.10.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## O imóvel



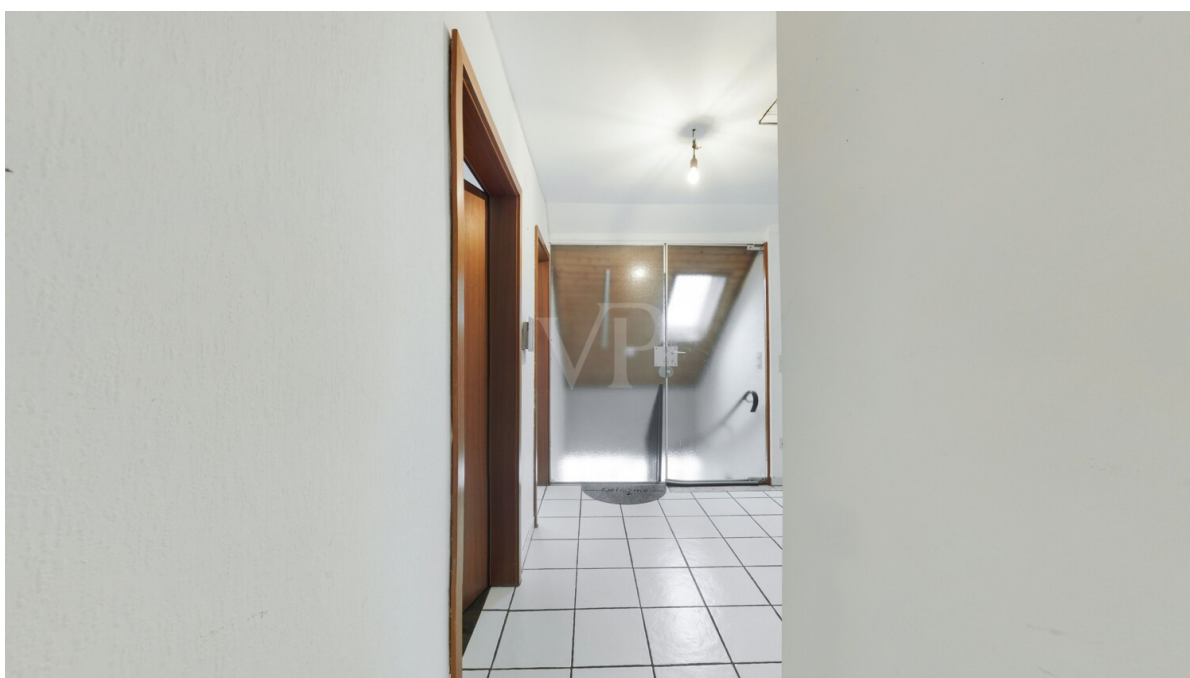
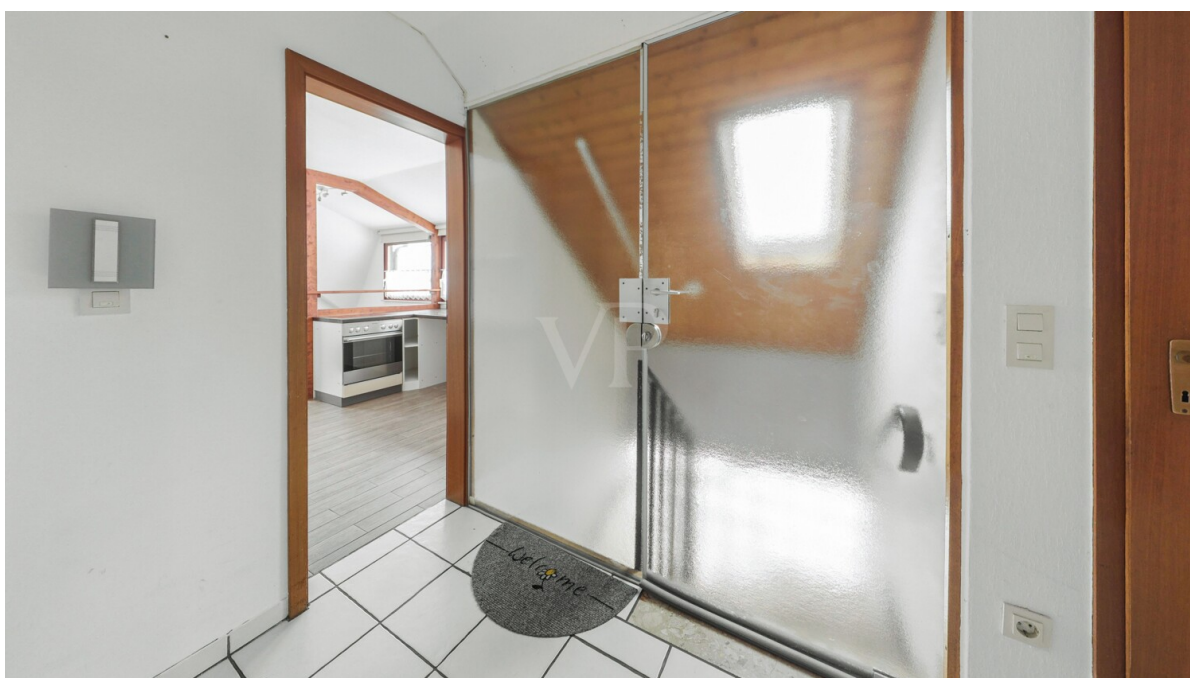
Número da propriedade: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## O imóvel



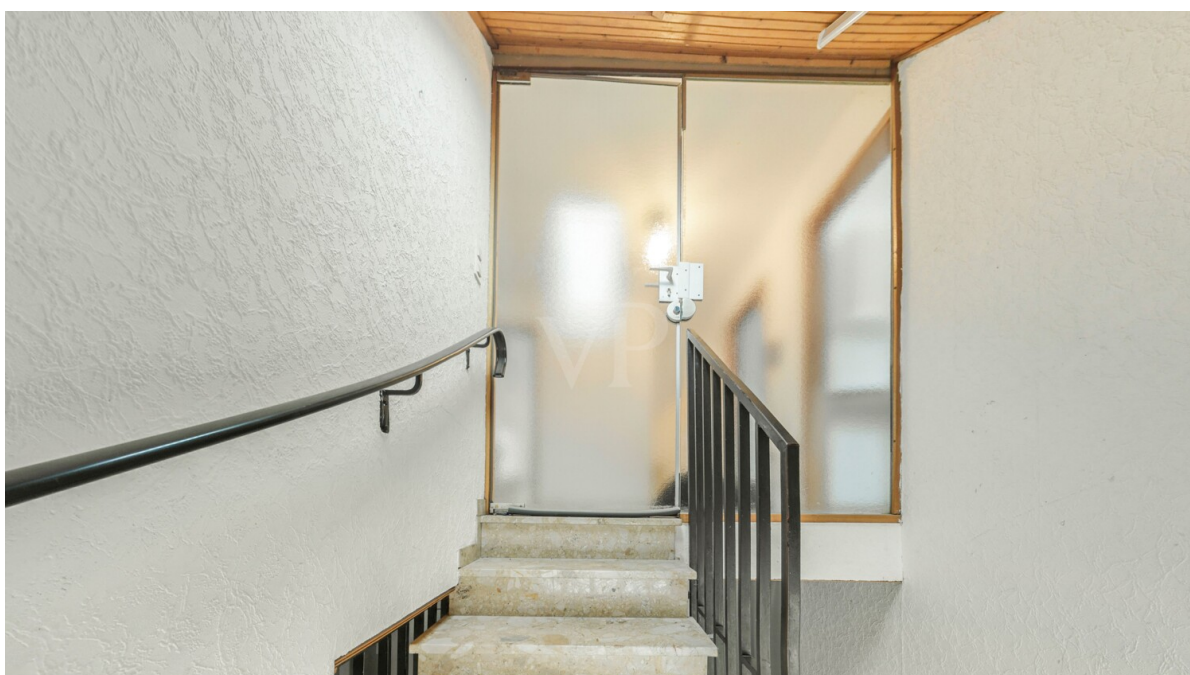
Número da propriedade: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## O imóvel

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

Número da propriedade: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Plantas dos pisos



Figurplan, nicht maßstablich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg**

## Uma primeira impressão

**Großzügige 98 m<sup>2</sup> 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.**

**Número da propriedade: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg**

## **Tudo sobre a localização**

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!

**Número da propriedade: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26066004 - 51647 Gummersbach / Bernberg**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen**

---

**Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach**

**Tel.: +49 2204 - 48 128 0**

**E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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