

Gummersbach / Derschlag

Zweifamilienhaus mit traumhaft großem Grundstück und Bauland in Klärung

Número da propriedade: 1231032

PREÇO DE COMPRA: 425.000 EUR • ÁREA: ca. 170 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 2.331 m²

Número da propriedade: 26131032 - 51645 Gummersbach / Deutschland

- ☐ **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: 26131032 - 51645 Gummersbach / Deutschland

Numa vista geral

Número da propriedade	26131032
Área	ca. 170 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1965
Tipo de estacionamento	8 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 garagem

Preço de compra	425.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2016
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 80 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

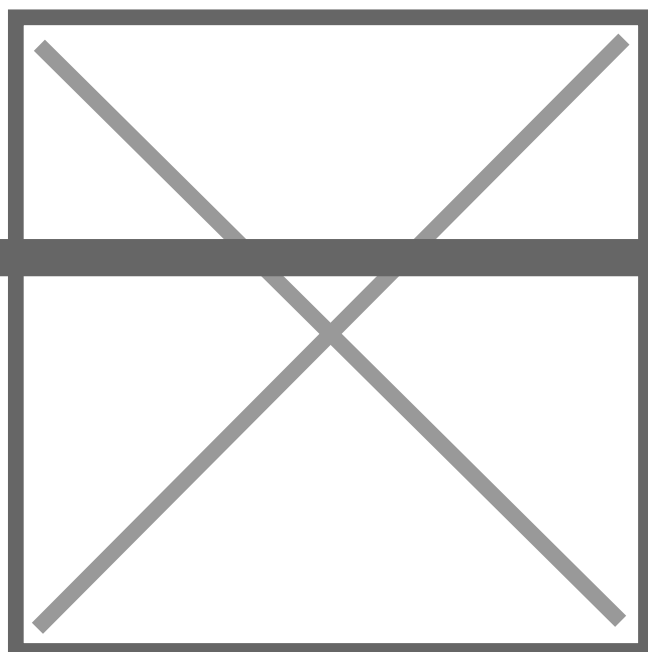
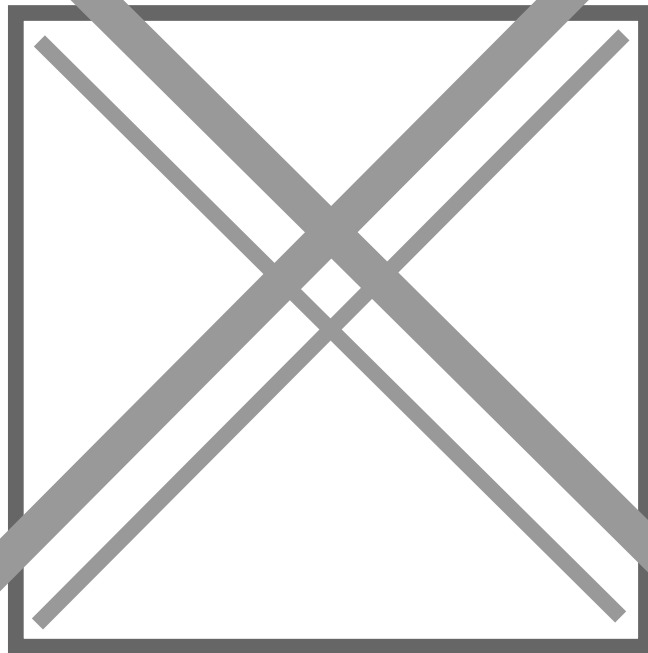
Número da propriedade: 26131032 - 51645 Gummersbach / Deutschland

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procedimento final de energia	161.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	14.09.2036	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998

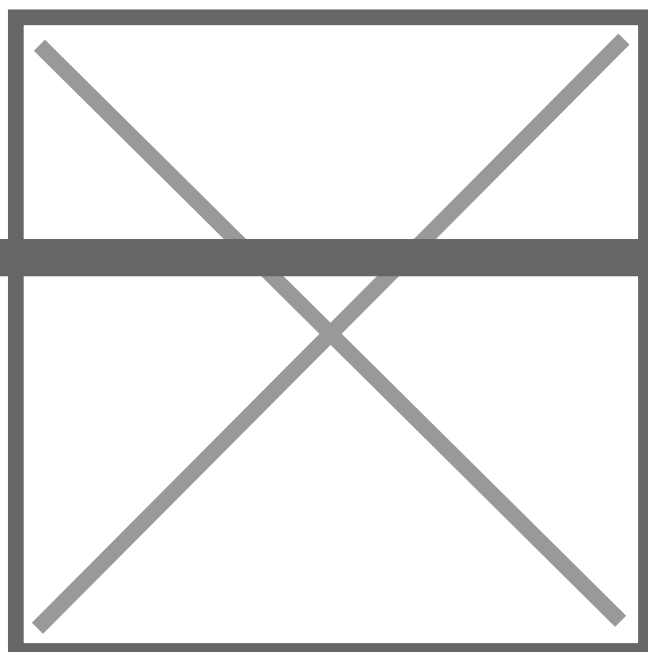
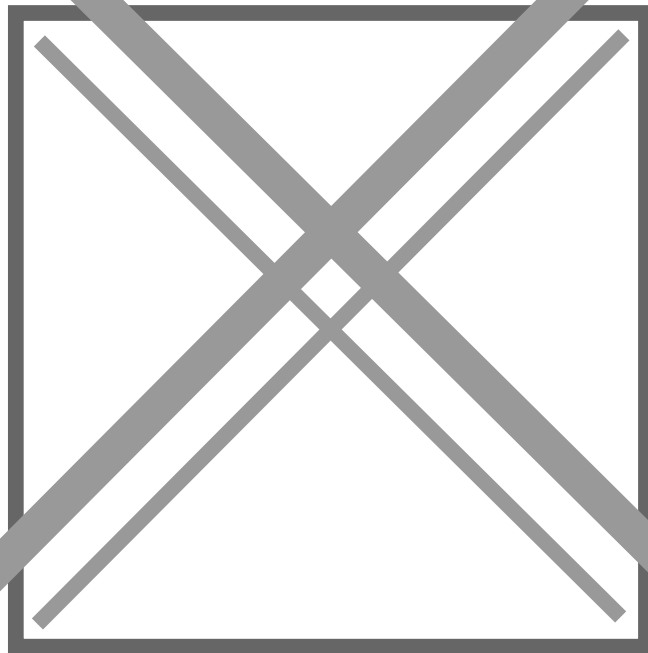
Número da propriedade: 26131032 - 51645 Gummersbach / Deutschland

O imóvel



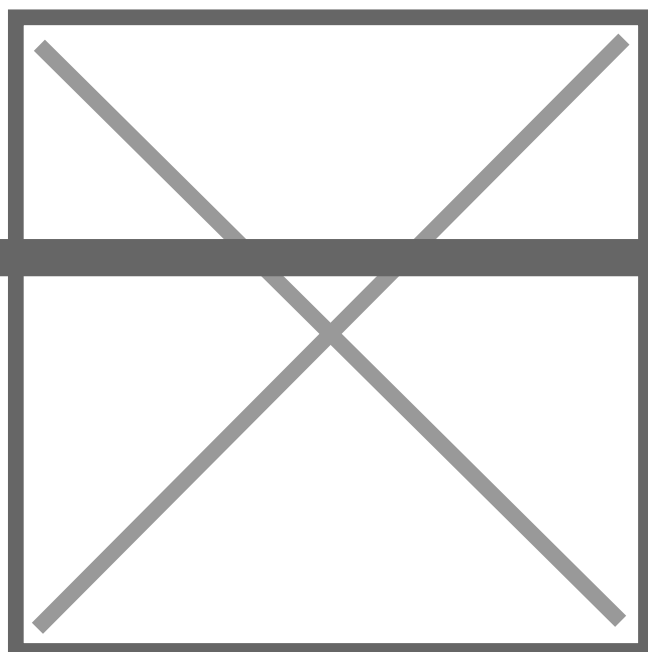
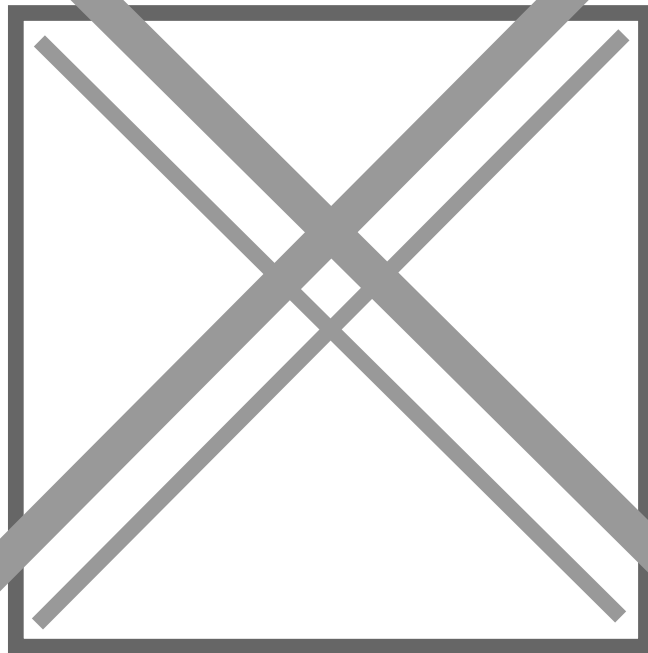
Número da propriedade: 26131032 - 51645 Gummersbach / Deutschland

O imóvel



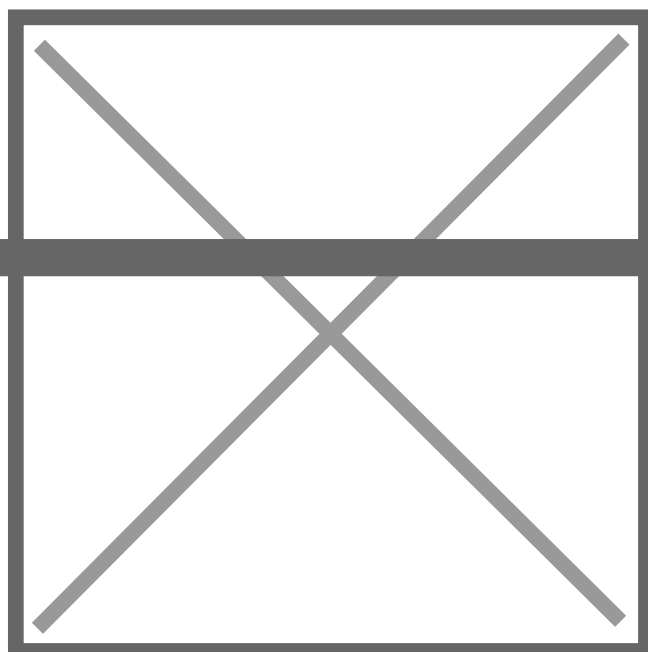
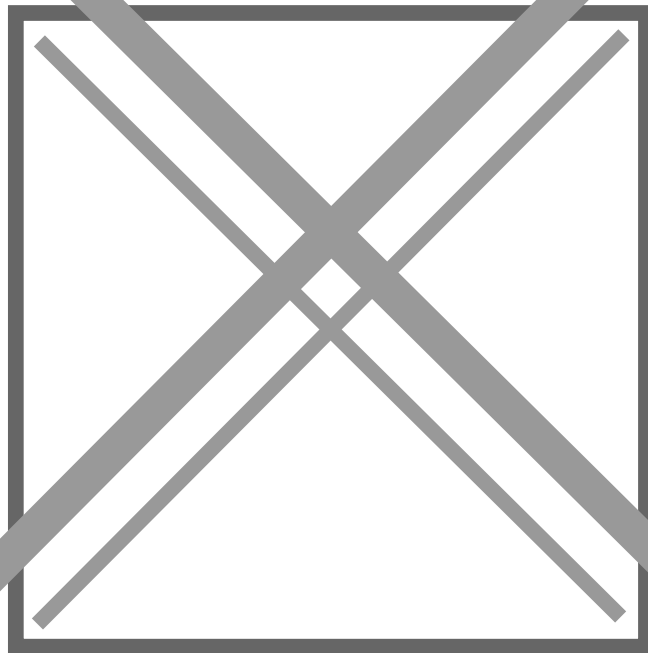
Número da propriedade: 26131032 - 51645 Gummersbach / Deutschland

O imóvel



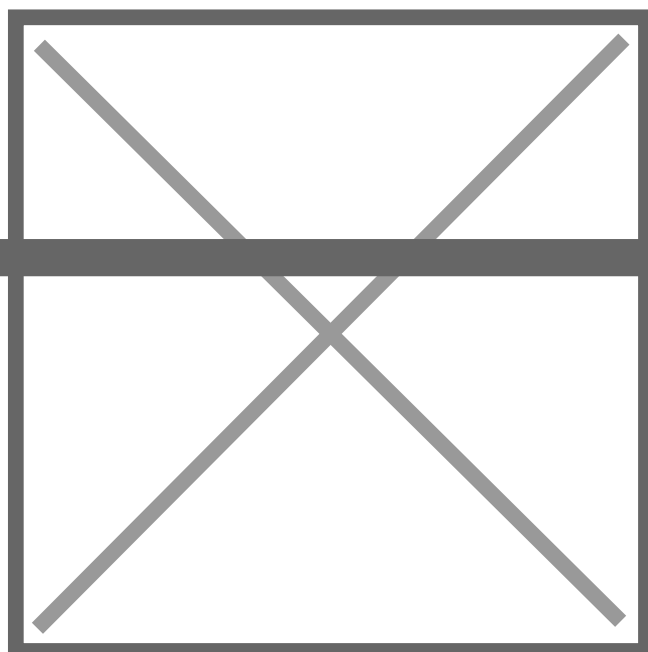
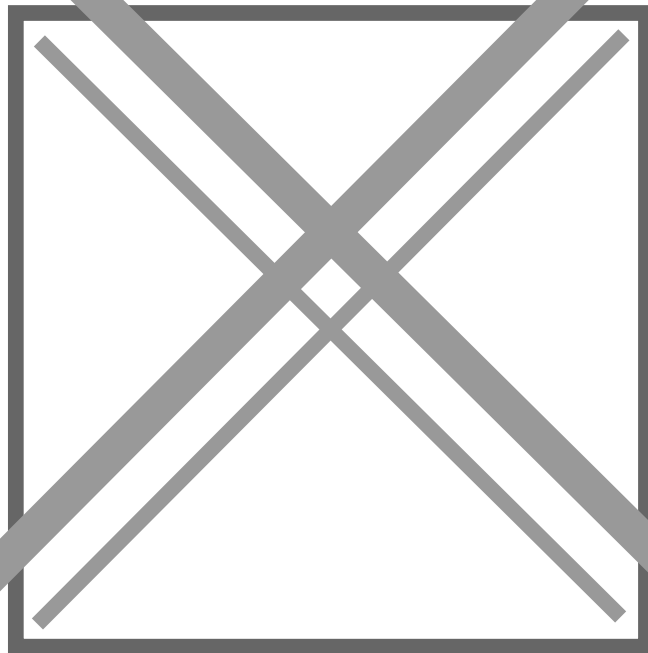
Número da propriedade: 26131032 - 51645 Gummersbach / Deutschland

O imóvel



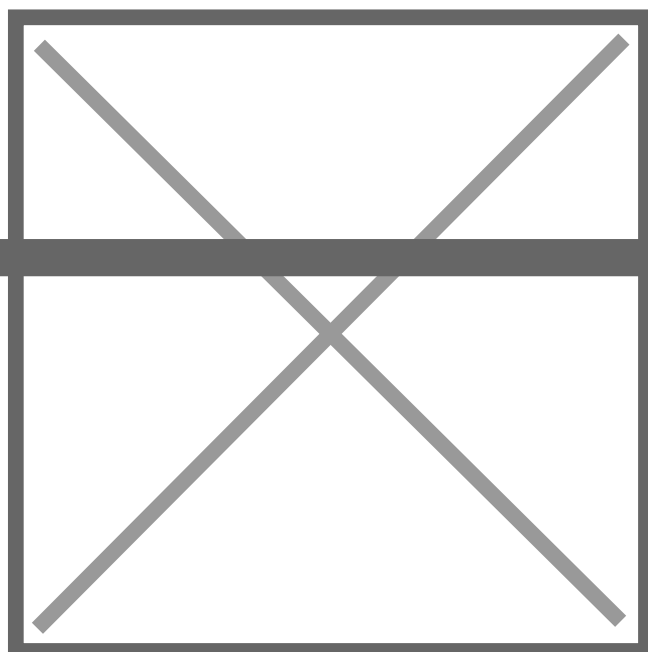
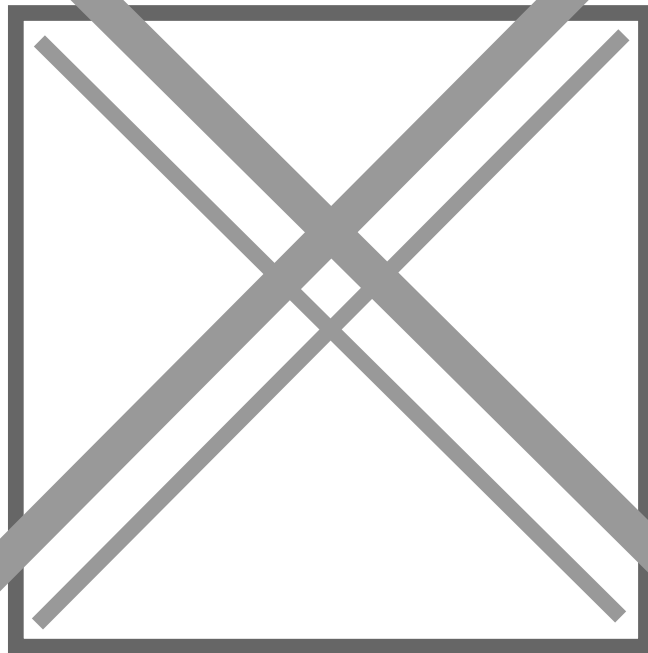
Número da propriedade: 26131032 - 51645 Gummersbach / Deutschland

O imóvel



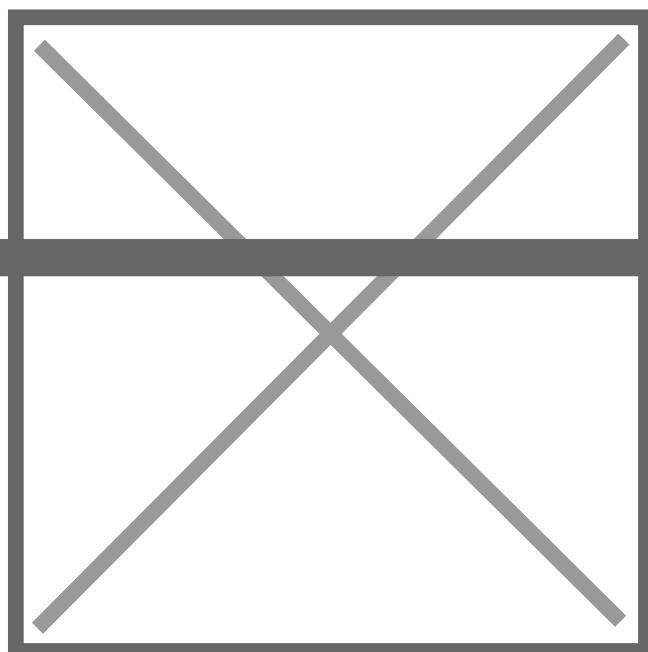
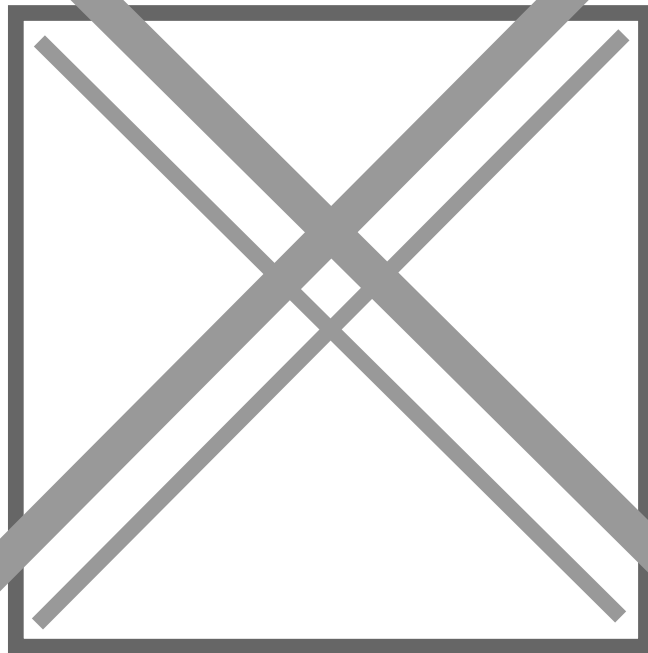
Número da propriedade: 26131032 - 51645 Gummersbach / Deutschland

O imóvel



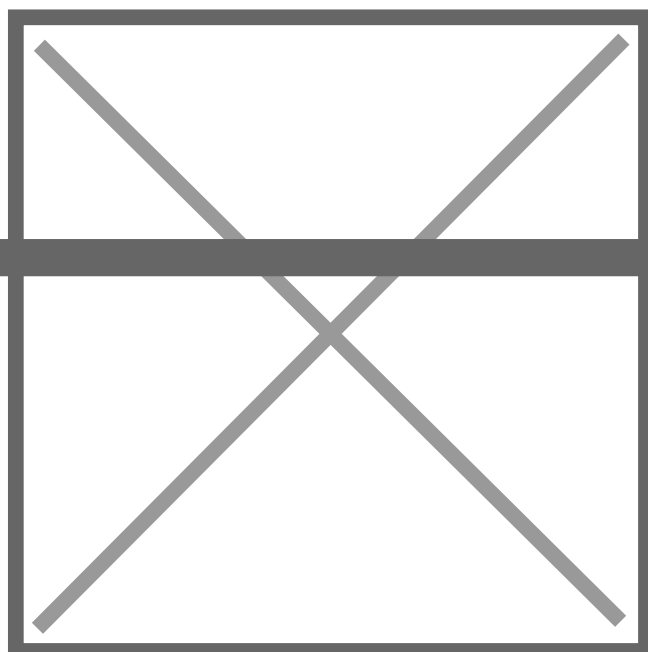
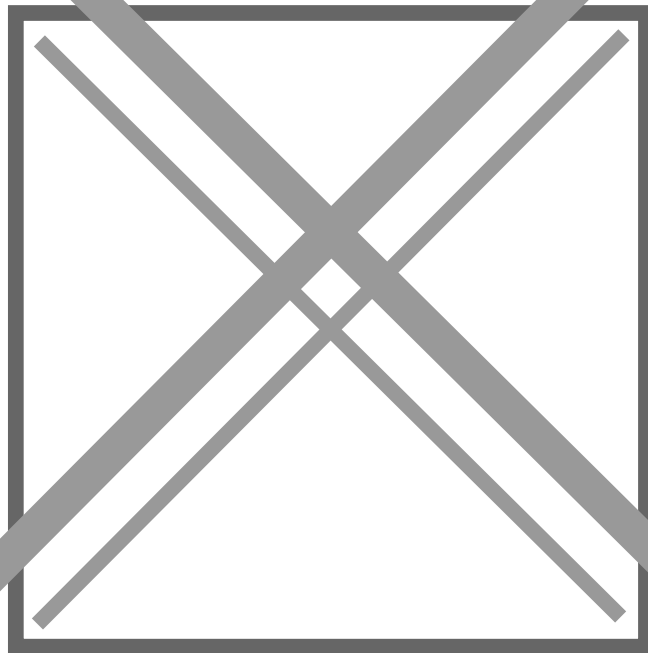
Número da propriedade: 26131032 - 51645 Gummersbach / Deutschland

O imóvel



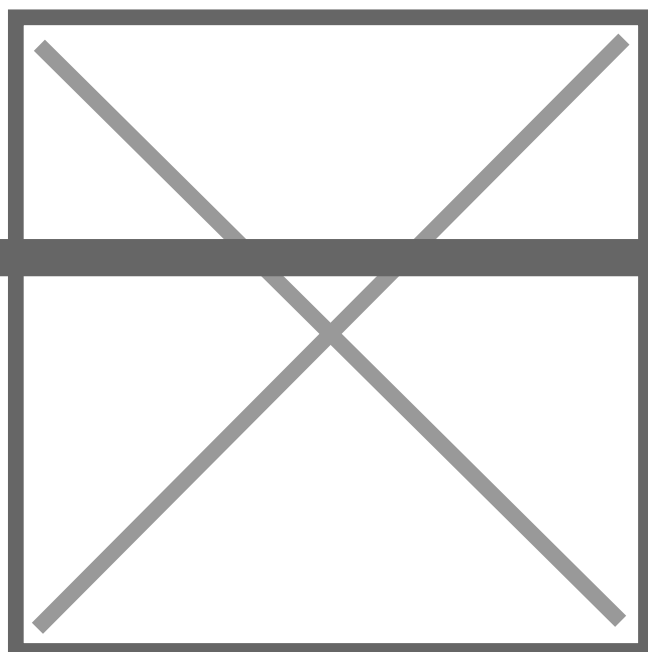
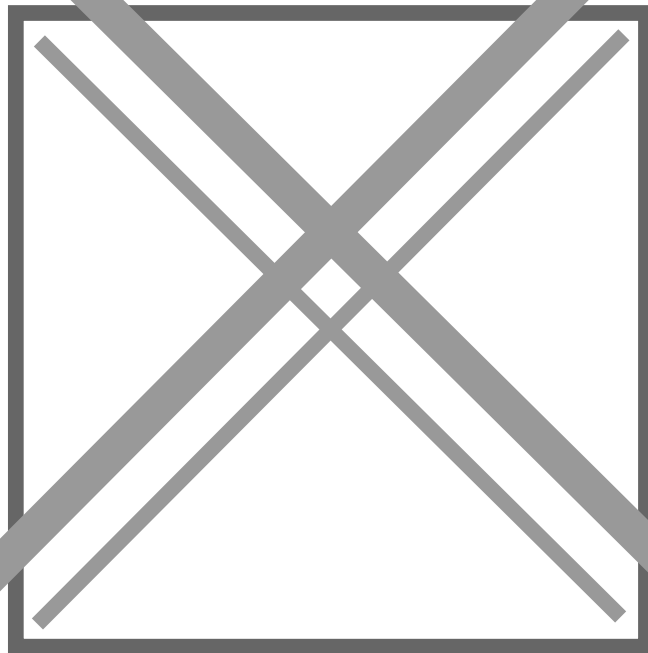
Número da propriedade: 26131032 - 51645 Gummersbach / Deutschland

O imóvel



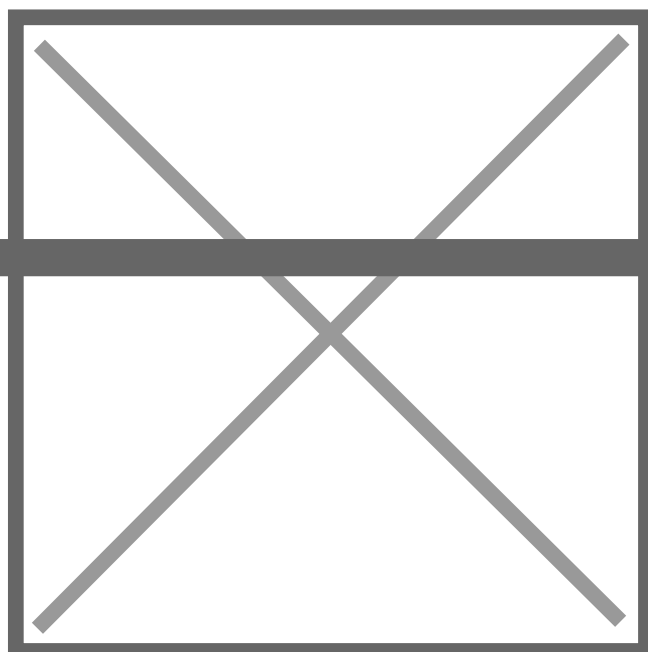
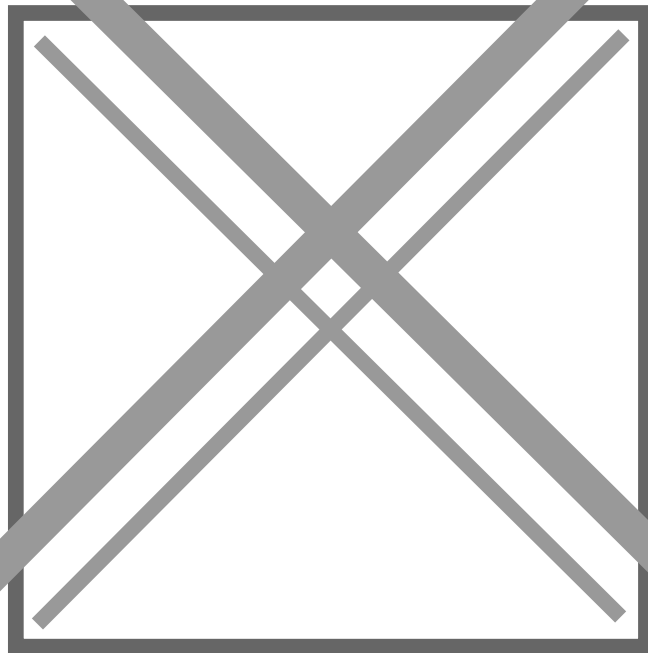
Número da propriedade: 26131032 - 51645 Gummersbach / Deutschland

O imóvel



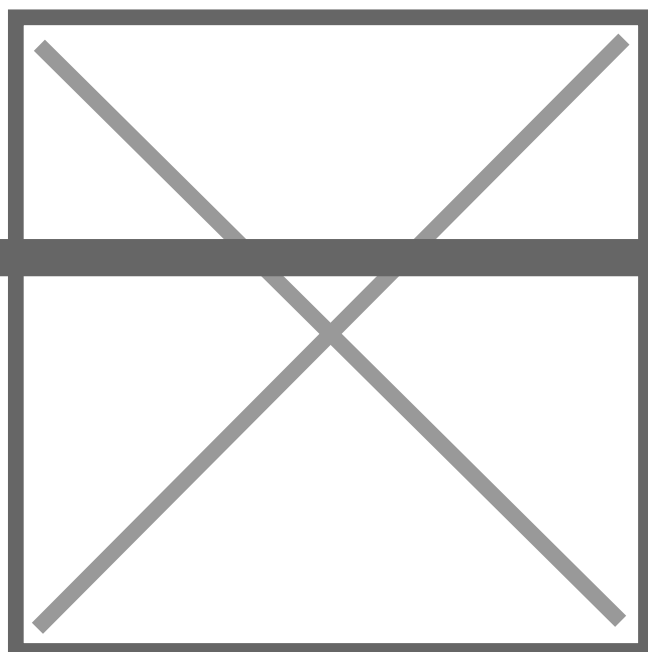
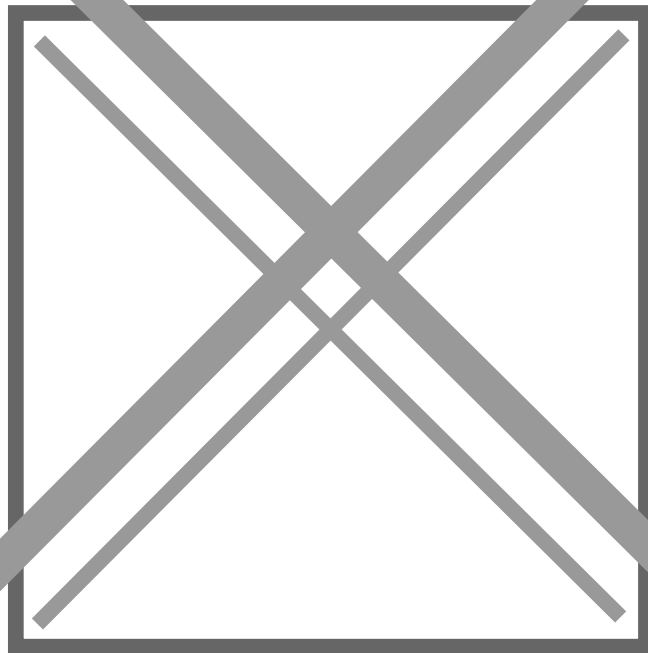
Número da propriedade: 26131032 - 51645 Gummersbach / Deutschland

O imóvel



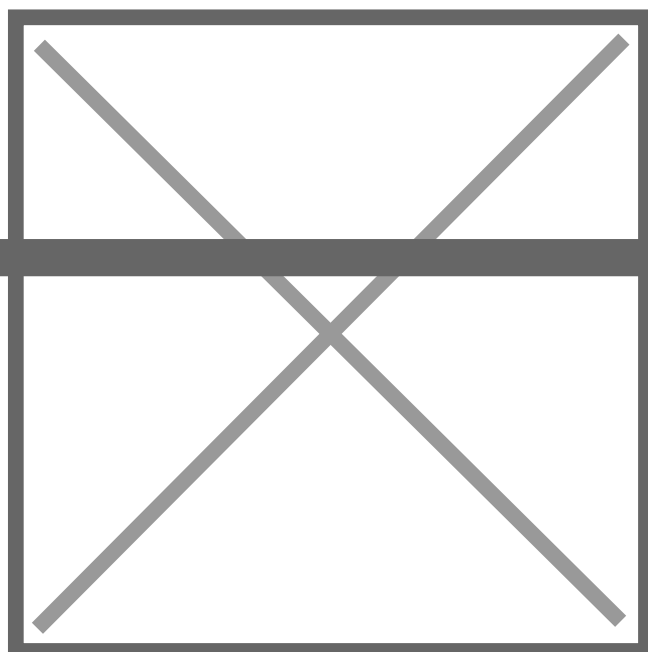
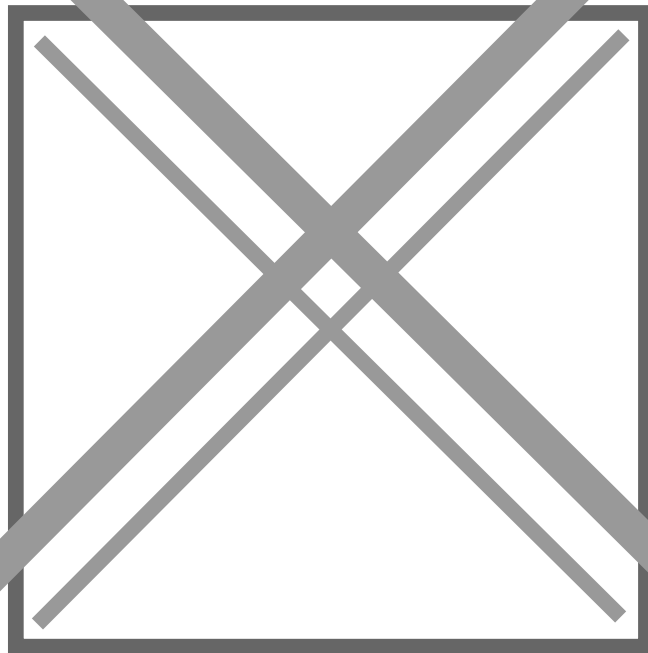
Número da propriedade: 26131032 - 51645 Gummersbach / Deutschland

O imóvel



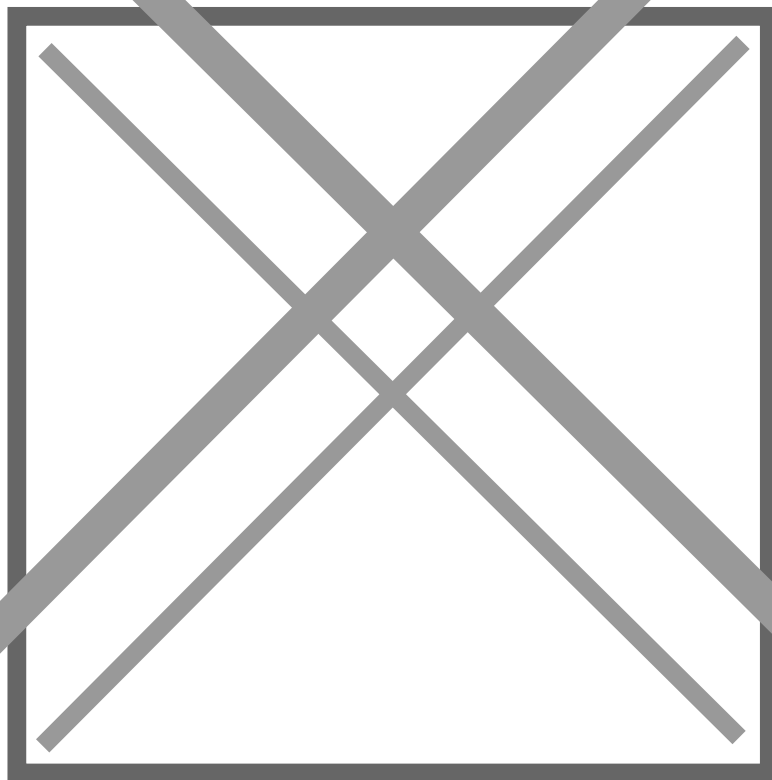
Número da propriedade: 26131032 - 51645 Gummersbach / Deutschland

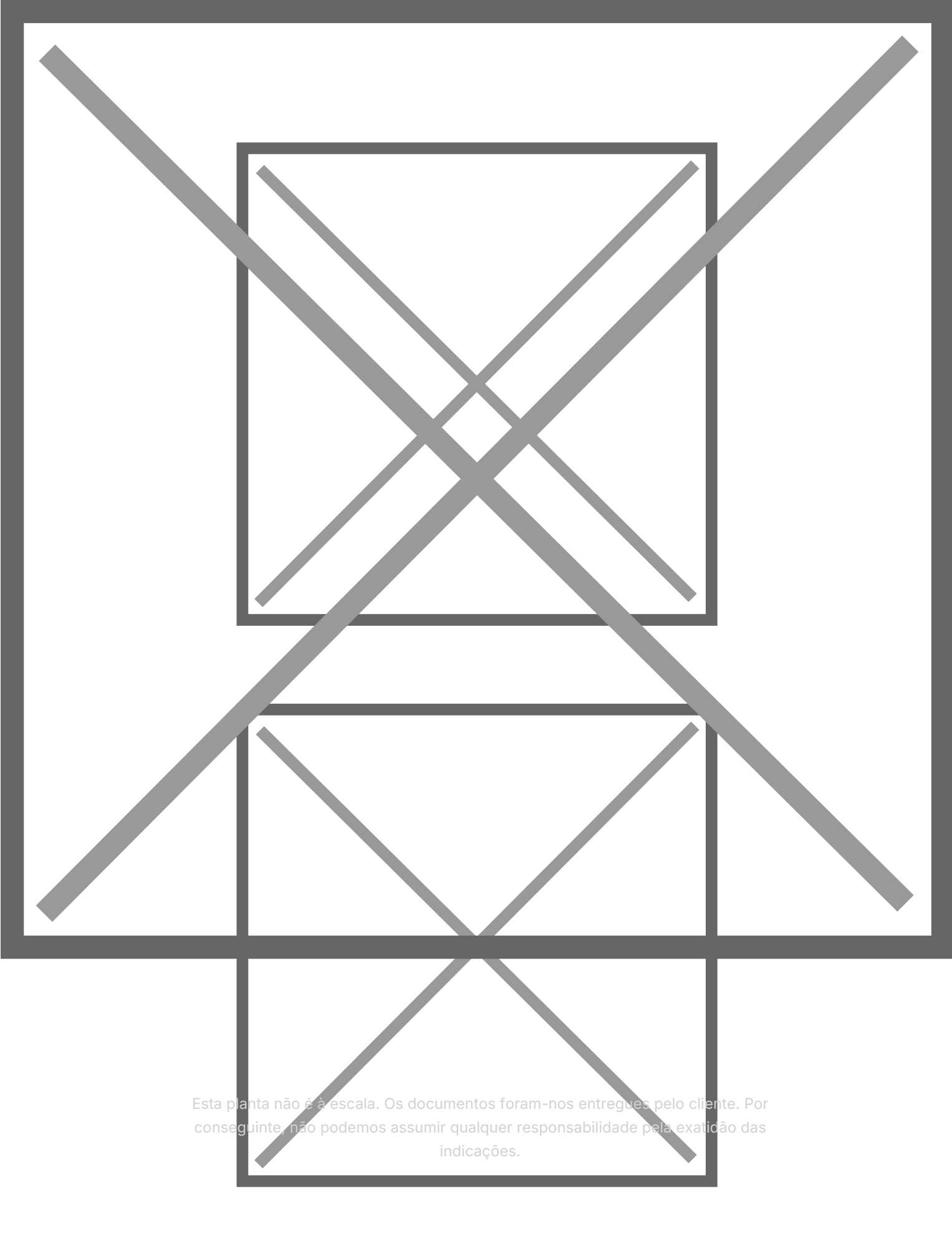
O imóvel



Número da propriedade: 26131032 - 51645 Gummersbach / Deutschland

Plantas dos pisos





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: 26131032 - 51645 Gummersbach / Deutschland

Uma primeira impressão

Sie finden hier ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1965, das im Jahr 1968 noch um einen Anbau erweitert wurde. Schon beim Näherkommen fällt die harmonische Verbindung aus klaren Linien, massiver Substanz und gepflegtem Grün ins Auge. Die Fassade, teils in hellem Putz, teils in zurückhaltender Fliesenoptik, vermittelt Beständigkeit, während das Dach, 2000 Quadratmeter, mit seinen grünen Hochglanzziegeln markant die Silhouette prägt. Die Einfahrt führt vorbei an der Fertiggarage aus den 80er Jahren, eingerahmt von geschnittenen Hecken und gepflegten Sträuchern, die den Eingangsbereich diskret vom Straßenraum abschirmen.

Der überdachte Eingang empfängt mit einem Windfang, der auch an Regentagen trockenen Fußes ins Haus führt. Im Inneren öffnen sich die Räume mit einer angenehmen Selbstverständlichkeit. Im Erdgeschoss befindet sich die ca. 80 m² große Hauptwohnung. Das Herzstück bildet das Wohnzimmer mit klassischem Parkett und weitem Blick über den Garten. Die Sonne strahlt durch den Raum und bringt die Holzdetails der Leuchten, während draußen das satte Grün des Gartens lockt.

Hier wurde das Bad noch nicht saniert.

Im Dachgeschoss befindet sich die komplett modernisierte Einliegerwohnung mit neuen Türen und Fenstern, abgeschliffenem Parkett und moderner Küche. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer und ein 2016 modernisiertes Duschbad. Beide Balkone sind verschlossen, so dass man hier, auch bei Regen, gemütliche Stunden verbringen kann.

Der weitläufige Garten erstreckt sich hinter dem Haus und lädt ein, die Jahreszeiten unmittelbar zu erleben. Alte Obstbäume werfen im Sommer kühlen Schatten, der Rasen öffnet sich für Picknicks und Spiel. Blick über den Garten hinaus führt die Natur fast unmerklich anschießt. Zwei überdachte Balkone und diverse Terrassen

schenken immer wieder neue Perspektiven auf das Grundstück und die Umgebung. Am Morgen lässt sich hier der Tag begrüßen, abends klingt er in entspannter Runde aus. Ein Haus, das seine Geschichte bewahrt und zugleich offen für neue Kapitel ist. Das grüne Grundstück, die durchdachte Aufteilung und die ruhige Wohnlage verbinden sich zu einem Ort, an dem jeder Tag seinen eigenen Rhythmus findet.

Número da propriedade: 26131032 - 51645 Gummersbach / D - Schlag

Detalhes do equipamento

- * 2000 neues Dach**
- * 1999-2001 neue Fenster**
- * 1999 Parkett DG neu abgeschlossen**
- * 1999 neue Türen im DG**
- * Ölheizung aus 1998, teilweise erneuert 2001**
- * Hühnerstall**

Número da propriedade: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

Tudo sobre a localização

Gummersbach besticht als lebendige Mittelstadt mit rund 51.000 Einwohnern und einer ausgewogenen Altersstruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld bietet. Die Nähe zum Rhein sowie die ausgezeichneten Verkehrsanbindungen ermöglichen eine ideale Balance zwischen urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die stabile Wirtschaft mit mittelständischen Unternehmen sorgt für eine verlässliche Grundlage, während der Immobilienmarkt moderaten Preisen und stetiger Wertentwicklung langfristige Perspektiven bietet. Hier finden Familien ein Umfeld, das durch Qualität, Sicherheit und nachhaltige Entwicklung überzeugt. Die unmittelbare Umgebung begeistert mit einer Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die den Alltag bereichern und Raum für gemeinsames Erleben schaffen. Spielplätze in nur wenigen Minuten Fußweg laden Kinder zum unbeschwertem Spielen ein, während das nahegelegene Hallenbad Derschlag und die Sporthalle Derschlag mit nur 8 Minuten Fußweg vielfältige Bewegungsangebote für Groß und Klein bieten. Der idyllische Rennpark, ebenfalls in fünf Minuten erreichbar, lädt zu entspannten Spaziergängen und naturnahem Stunden im Grünen ein. Für kulturelle und gemeinschaftliche Begegnungen bereichern das Gemeindezentrum Bernberg sowie die Dümmlinghauser Mühle das Freizeitangebot in angenehmer Reichweite.

Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine umfassende Betreuung und Förderung der Kinder. Die Astrid-Lindgren-Schule und der Evangelische Kindergarten „Die Himmelsstürmer“ sind in ebenfalls nur wenigen Minuten erreichbar, während die Städtische Gesamtschule Gummersbach-Derschlag mit Sekundarstufe I und II nur zehn Minuten entfernt liegt. Diese kurzen Wege schaffen Sicherheit und Komfort im Familienalltag. Ergänzt wird das Angebot durch weiterführende Schulen und Kindergärten in Gummersbach, die Bildungsoptionen für Familien erweitern.

Auch in puncto Gesundheit und Versorgung ist für Familien bestens gesorgt. Ärzte und Apotheken sind in einem Radius von sechs bis acht Minuten zu Fuß erreichbar, was schnelle und unkomplizierte medizinische Betreuung garantiert. Die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien, alle in unter 15 Minuten zu Fuß erreichbar, runden das komfortable Wohnumfeld ab und erleichtern den täglichen Bedarf.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in sechs bis acht Minuten Fußweg gewährleistet, sodass auch ohne eigenes Fahrzeug eine flexible Mobilität gegeben ist. Diese Kombination aus naturnahem Wohnen, umfassender Infrastruktur und sicherer Umgebung macht Gummersbach zu einem idealen Ort für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Lebensqualität legen. Hier finden Sie den

perfekten Rahmen für ein behütetes und erfülltes Familienleben.

Número da propriedade: 26131032 - 51645 Gummersbach / Deutschland

Outras informações

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1 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 erhalten (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 Irrtümern 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

Immobilienmarkt Deutschland - Seite 6

Número da propriedade: 26131032 - 51645 Gummersbach / Deutschland

Pessoa de contacto

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

Petra Friedsam

Vollmerhauser Str. 64A, 51645 Gummersbach

Tel.: +49 2261 - 36179 0

E-Mail: gummersbach@von-poll.com

Para o agente isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com