

Gummersbach

# Feiern sie Weihnachten in dieser Traumlage von Strombach

Objektnummer: 24131043



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.051 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24131043 - 51643 Gummersbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24131043 - 51643 Gummersbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24131043	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 155,2 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (exkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	3		
Baujahr	1965	Modernisierung / Sanierung	2008
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24131043 - 51643 Gummersbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	378.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.03.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 24131043 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131043 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131043 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131043 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24131043 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131043 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131043 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131043 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 24131043 - 51643 Gummersbach

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24131043 - 51643 Gummersbach

## Ein erster Eindruck

Das großzügige Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohngebiet in Waldnähe und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 155,2 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Baujahr des Hauses ist 1965, das des Anbaus 1978. In dieser Zeit wurden auch fast alle Fenster erneuert. Im Jahr 2008 wurde das Anwesen mit einer modernen Heizungsanlage mit Solarkollektoren modernisiert. Das Haus verfügt über insgesamt 8 Räume, davon 4 Schlafzimmer und 3 Bäder. Ein Highlight des Hauses ist die traumhafte Terrasse, von der aus man einen herrlichen Weitblick über das Bergische Land, Wiesen und Wälder genießen kann. Die Raumaufteilung ist modern und funktionell. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, ein gemütliches Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer sowie die drei Schlafzimmer und ein Bad. Im Anbau befindet sich ein wunderschönes großes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein kleines Duschbad mit WC. Es besteht die Möglichkeit, den Anbau als eigenständige Einliegerwohnung mit Kochbereich umzubauen. Im Untergeschoss sind alle Hauswirtschaftsräume untergebracht, ein Duschbad mit WC, ein Gästezimmer und ein Doppelcarport. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet aber viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen. Eine Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Die Lage des Hauses ist optimal, mit guter Anbindung nach Gummersbach und umgeben von Natur und Feldern. Der puristische Bauhausstil und die moderne Aufteilung machen dieses Haus zu einem besonderen Ort zum Wohlfühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Einfamilienhaus begeistern.

Objektnummer: 24131043 - 51643 Gummersbach

## Ausstattung und Details

Bauhausstil

Traumhafter Garten und Terrasse mit Weitblick

großer Carport Platz für fast 3 Autos

Einliegerwohnung möglich

Moderne Gasterme mit Solarkollektoren



**Objektnummer: 24131043 - 51643 Gummersbach**

## Alles zum Standort

Gummersbach zählt heute ca. 50.000 Einwohner. Seine Lage im Einzugsgebiet von Köln lässt seine Wertigkeit weiterhin steigen. Gummersbach befindet sich östlich von Köln, und hat sich nicht nur durch seine Handballer und den VfL Gummersbach einen Namen gemacht. Namhafte Unternehmen wie Ferchau, Kienbaum Consulting und viele mehr sind und waren hier ansässig. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Busverbindungen in ca. 5-10 Gehminuten Entfernung), sowie die Erreichbarkeit der A4 in nur ca. 10 Minuten gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit der Städte Köln und Olpe. Die Bahn Richtung Köln fährt von Gummersbach aus ca. alle 30 Minuten. Alle öffentlichen Einrichtungen wie Ärzte, Schulen und Kindertagesstätten sowie Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Autominuten zu erreichen.

**Objektnummer: 24131043 - 51643 Gummersbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 378.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24131043 - 51643 Gummersbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Friedsam

---

Vollmerhauser Straße 84A Gummersbach  
E-Mail: [gummersbach@von-poll.com](mailto:gummersbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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