

Gummersbach

# Klein aber fein mit Potential!

Objektnummer: 24131011



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

KAUFPREIS: 90.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 239 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24131011 - 51645 Gummersbach

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

Objektnummer: 24131011 - 51645 Gummersbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24131011
Wohnfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	90.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Bauweise	Holz
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24131011 - 51645 Gummersbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 24131011 - 51645 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131011 - 51645 Gummersbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

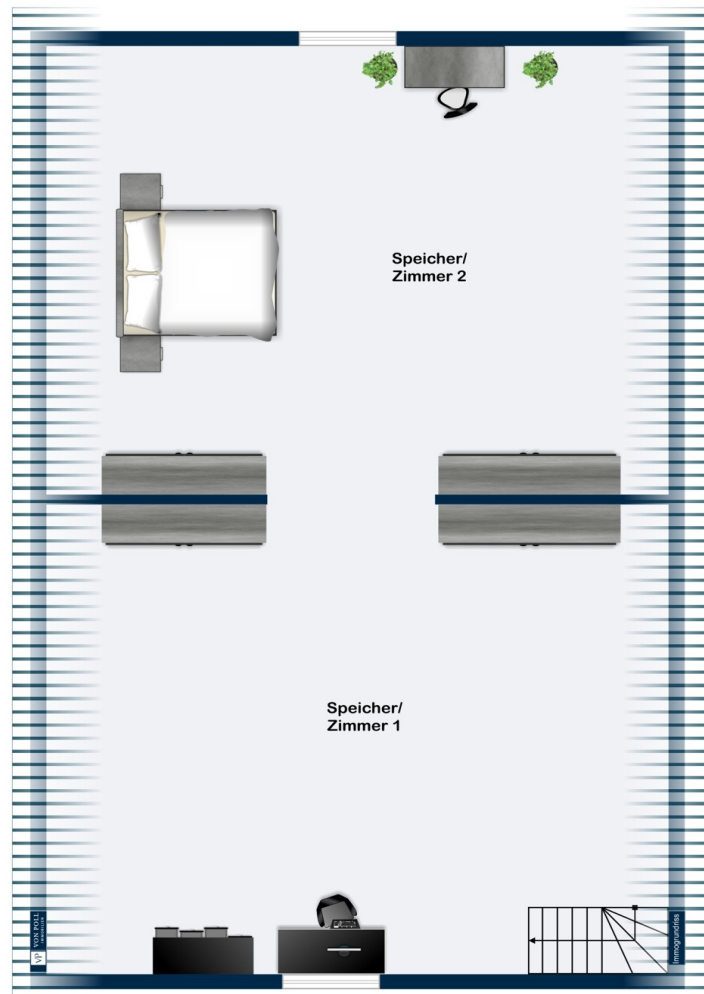
T.: 02261 - 30 55 79 0

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

Objektnummer: 24131011 - 51645 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: 24131011 - 51645 Gummersbach**

## Ein erster Eindruck

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und verfügt über einen kleinen Garten sowie einen PKW Stellplatz. Das Haus ist sanierungsbedürftig, mit Ausnahme der Fenster und der Türe, die in gutem Zustand sind. Im Inneren des Hauses befindet sich ein gemütlicher Kaminofen, der an kalten Wintertagen für wohlige Wärme sorgt. Die Wohnfläche erstreckt sich über insgesamt ca.85 Quadratmeter und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus ist auf zwei Etagen aufgeteilt und verfügt über ein helles Wohnzimmer, eine geräumige Küche, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer und noch zwei zusätzliche Zimmer im DG, welche aber offiziell Speicher sind. Der kleine Garten lädt zum Entspannen ein und bietet Platz für gemütliche Stunden im Freien. Der PKW Stellplatz sorgt dafür, dass man sein Auto direkt vor dem Haus parken kann. Das Haus eignet sich ideal für handwerklich begabte Personen, die Freude daran haben, ein Objekt nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit einigen Renovierungsarbeiten und kreativen Ideen kann aus diesem Haus ein gemütliches Zuhause für eine Familie entstehen. Die ruhige Lage und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel machen das Haus zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die Wert auf eine entspannte Wohnatmosphäre legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dem Potenzial dieses Hauses überzeugen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor.

Objektnummer: 24131011 - 51645 Gummersbach

## Ausstattung und Details

kleiner Garten

das Haus steht auf einem Grundstück mit ca. 206 Quadratmeter, zusätzlich gibt es nur wenige Meter entfernt, direkt an der Agger ein Grundstück mit ca. 33 Quadratmeter, was im Sommer zum entspannen und abkühlen einlädt.

Kaminofen

PKW Parkplatz

Objektnummer: 24131011 - 51645 Gummersbach

## Alles zum Standort

Remmelsohl ist ein kleiner Ortsteil von Gummersbach in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Es liegt im östlichen Teil der Stadt und ist von viel Natur umgeben. Die Gegend ist bekannt für ihre malerische Landschaft mit Wäldern, Hügeln und kleinen Bächen. In Remmelsohl findet man typisch deutsche Architektur mit einigen historischen Gebäuden und Bauernhöfen. Es ist ein ruhiger Ort, ideal für Naturliebhaber und Menschen, die gerne wandern oder die ländliche Atmosphäre genießen möchten. Die Infrastruktur hier ist optimal, eine Bushaltestelle liegt nur ca.5 Gehminuten entfernt. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi und Lidl sind in der unmittelbaren Nähe zu finden. Hervorzuheben ist auch das nahegelegene Krankenhaus, was für eine optimale Versorgung sorgt. Mit dem Regionalzug erreicht man dann auch im ca. 50 Minutentakt die Stadt Köln.

Objektnummer: 24131011 - 51645 Gummersbach

## Weitere Informationen

**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: 24131011 - 51645 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)