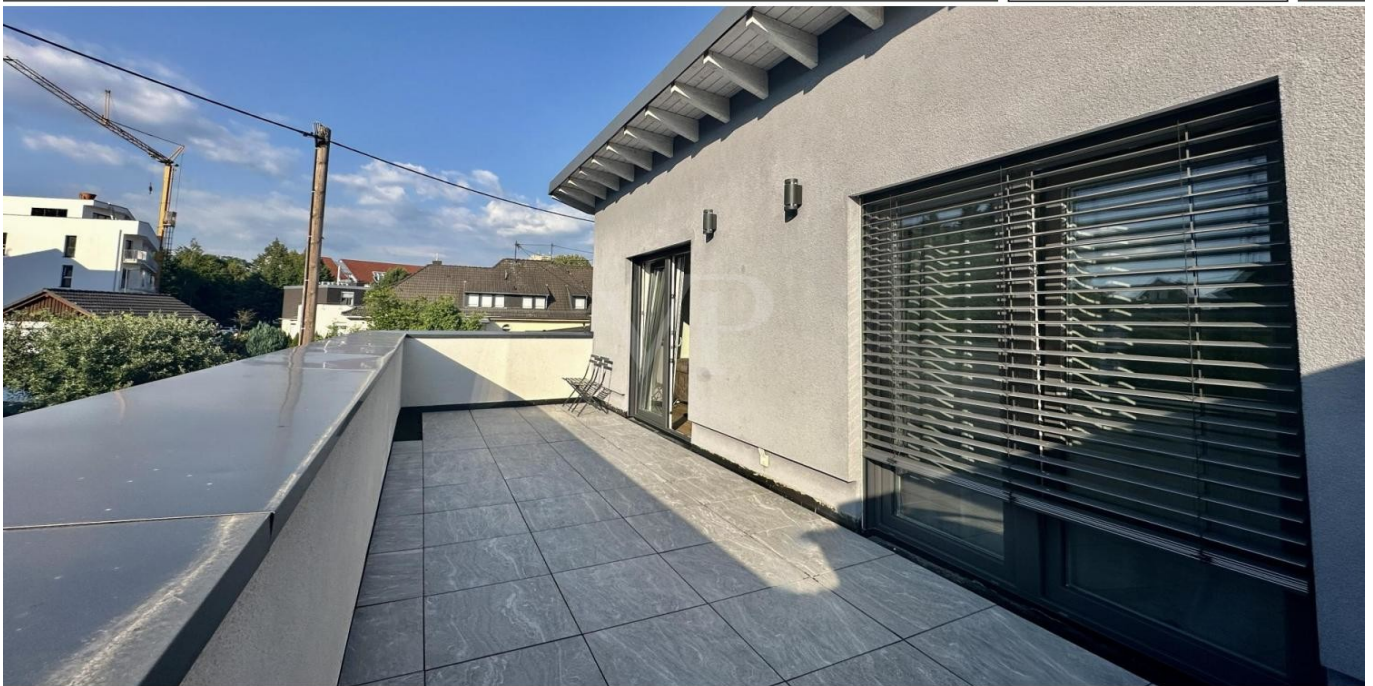


Gummersbach

# Moderne Maisonettewohnung in Citylage

Objektnummer: 24131020



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

KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: 24131020 - 51643 Gummersbach

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

Objektnummer: 24131020 - 51643 Gummersbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24131020	Kaufpreis	490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	3		
Baujahr	2016	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24131020 - 51643 Gummersbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Baujahr laut	2017
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Energieausweis	

Objektnummer: 24131020 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131020 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131020 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131020 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24131020 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131020 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131020 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



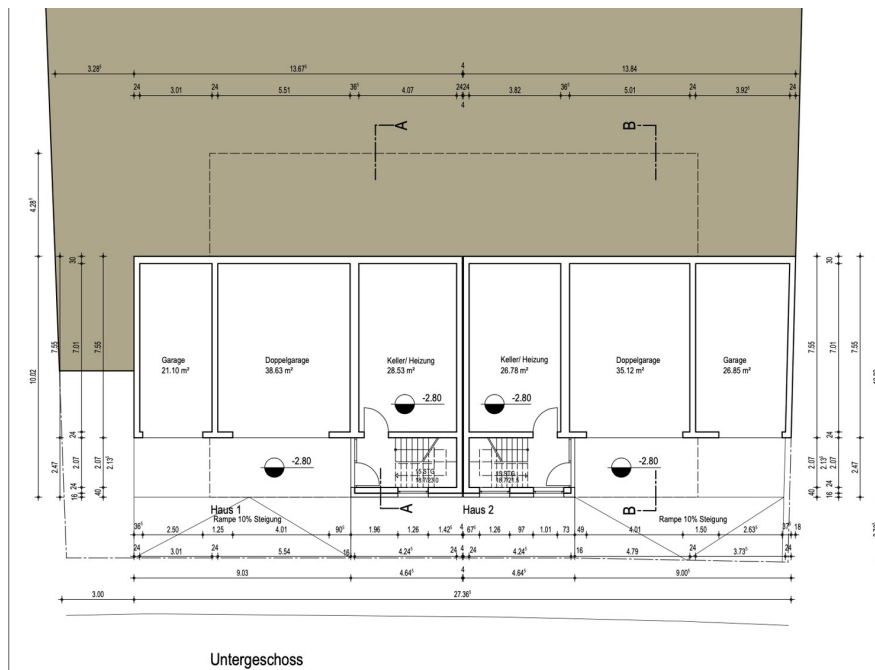
Objektnummer: 24131020 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie

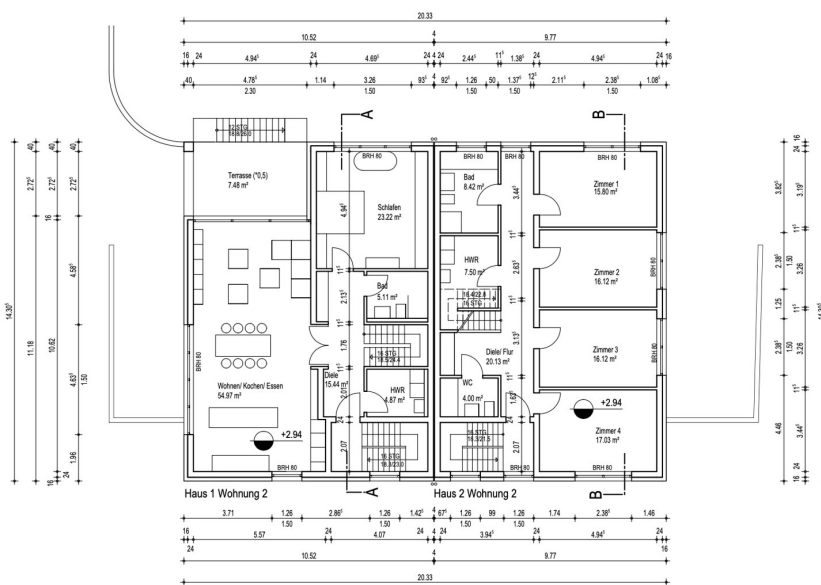


Objektnummer: 24131020 - 51643 Gummersbach

# Die Immobilie



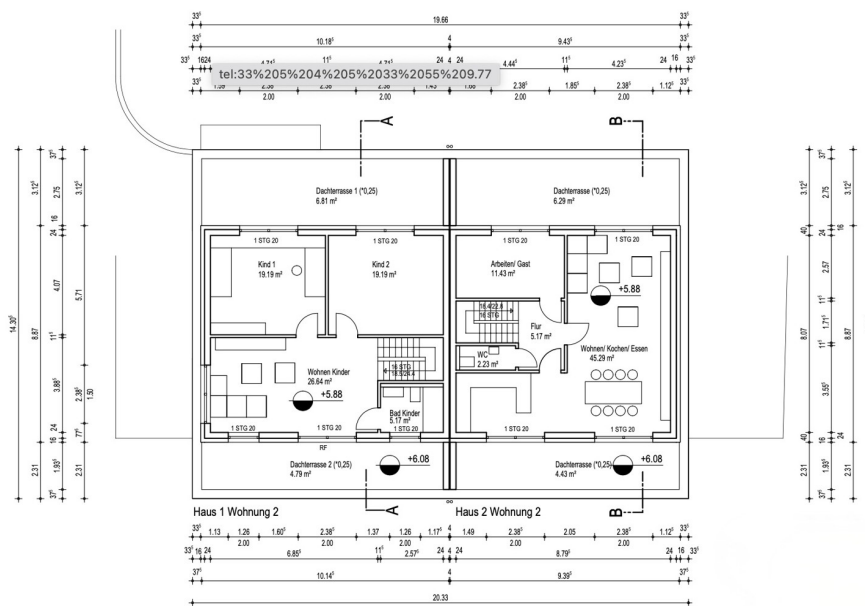
Untergeschoss



Obergeschoss

Objektnummer: 24131020 - 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

Objektnummer: 24131020 - 51643 Gummersbach

## Ein erster Eindruck

In exzellenter Zentrumslage erwartet Sie diese moderne und neuwertige Doppelhaushälfte, die in zwei großzügige Wohneinheiten aufgeteilt ist. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 288 m<sup>2</sup>, während das Grundstück eine Fläche von ca. 351 m<sup>2</sup> umfasst. Hier handelt es sich nur um eine ca. Angabe, da das Grundstück noch neu aufgeteilt werden muss. Das Haus wurde im Jahr 2016 erbaut und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Maisonette-Wohnung, die hier angeboten wird, erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und bietet ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aktuell finden sie hier 6 Zimmer, wobei die Aufteilung flexibel gestaltet werden kann. Das Obergeschoss hat zwei Bäder, um Engpässe zu vermeiden. Das Highlight ist aber das Dachgeschoss mit seinen zwei traumhaften Dachterrassen und dem lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit offener Küche. Auch diese Wohneinheit ist zur Zeit vermietet. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Vermarktung nicht vor.

Objektnummer: 24131020 - 51643 Gummersbach

## Ausstattung und Details

hochwertige Maisonette-Wohnung massiv gebaut  
2 Wohneinheiten im Haus  
1 Doppelgarage kann für einen Wert von 25.000,- Euro dazu erworben werden  
großzügiger Kellerraum  
hochwertigen Laminatboden  
Luft-Wärmepumpe Fabrikat Buderus  
Dreifachverglasung  
eine Terrasse mit Garten  
Fußbodenheizung  
DSL mit (100.000 kbit/s) verfügbar



Objektnummer: 24131020 - 51643 Gummersbach

## Alles zum Standort

Diese traumhafte Eigentumswohnung befindet sich in absoluter bester Citylage von Gummersbach. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Banken, sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind alle fußläufig zu erreichen. Ebenfalls Cafés und Restaurants, als auch die technische Hochschule Gummersbach liegen quasi direkt ums Eck. Die Verkehrsanbindung ist mehr als optimal, da nur wenige Meter entfernt eine Bushaltestelle ist, der Hauptbahnhof in ebenfalls ca. 5 Gehminuten zu erreichen ist, wodurch eine optimale Anbindung an die Großstädte Köln, als auch Olpe besteht.

Objektnummer: 24131020 - 51643 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: 24131020 - 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)