

Gummersbach

# Moderne DHH in bester Citylage

Objektnummer: 24131025



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

KAUFPREIS: 933.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 288 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 351 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

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

Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24131025
Wohnfläche	ca. 288 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	2016
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	933.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuierung	Luft/Wasser- Wärmepumpe



Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie



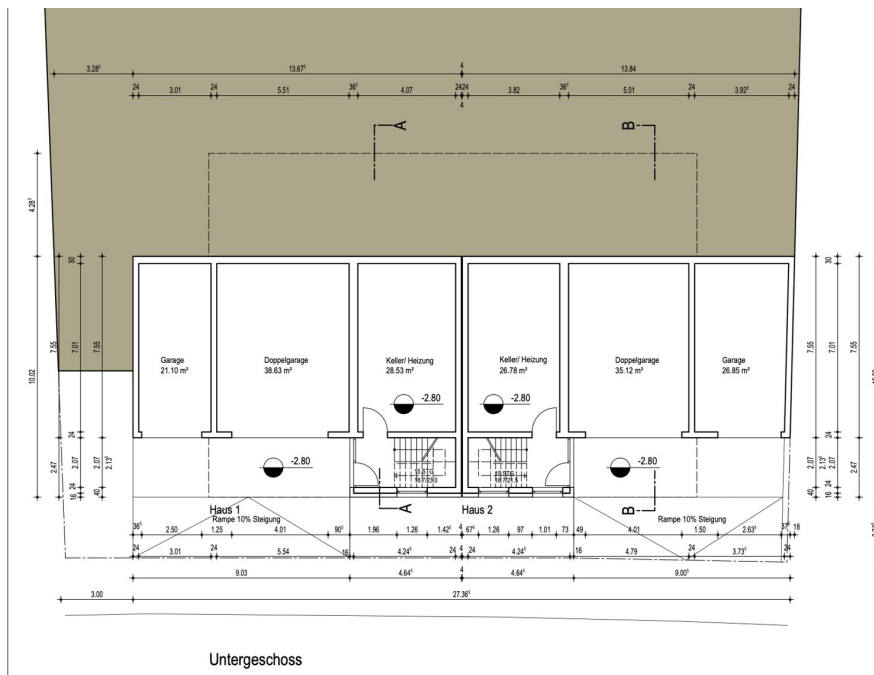
Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie

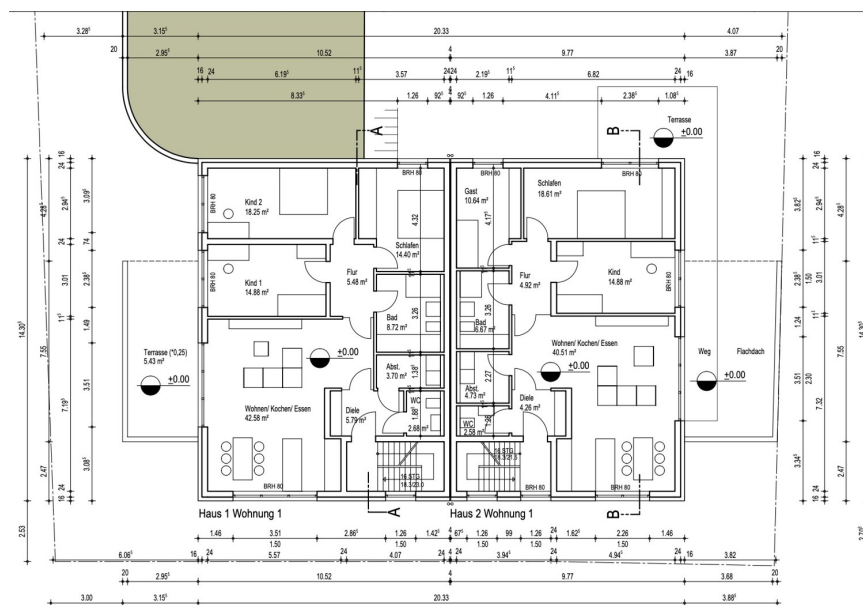


Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

# Die Immobilie



Untergeschoss

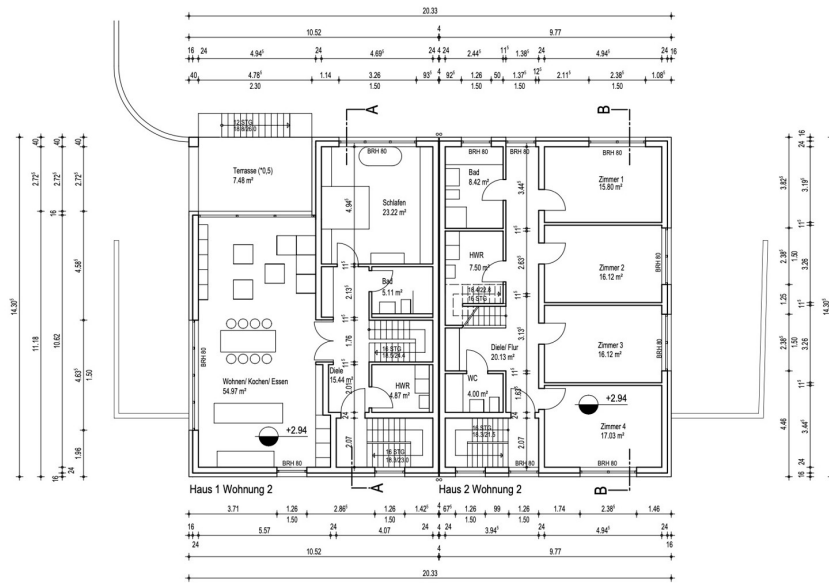


Erdgeschoss

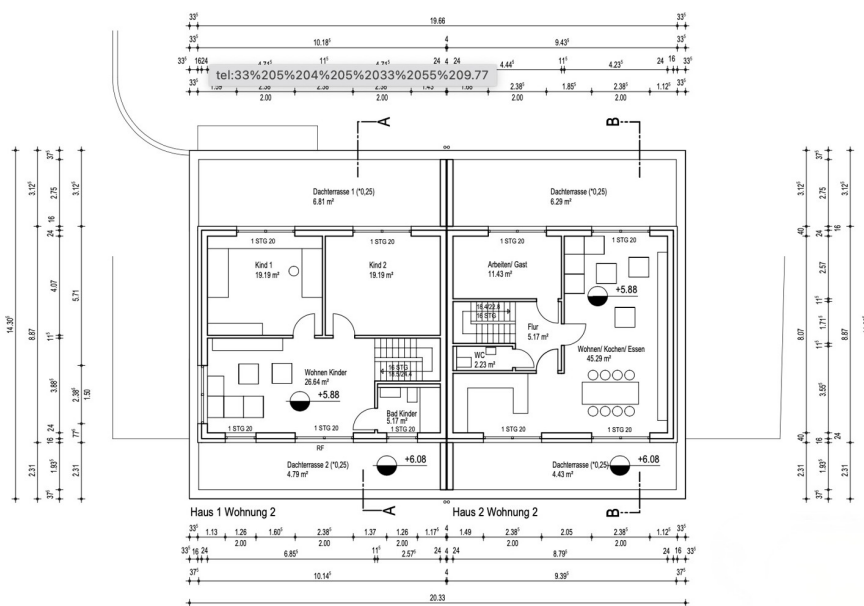


Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

# Die Immobilie



Obergeschoss



Staffelgeschoss



Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie

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.: 02261 - 30 55 79 0

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

Objektnummer: 24131025 - 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 erste Wohneinheit im Erdgeschoss bietet ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über 3 Zimmer, einen großzügigen Wohn-Essbereich mit integrierter Küche und Zugang zur Terrasse mit eigenem Garten. Die modern gestaltete Wohnung ist lichtdurchflutet und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Fußbodenheizung, elektrische Rolläden und eine Luft-Wärmepumpe sorgen für ein energieeffizientes Wohnen. Zur Zeit ist diese Wohneinheit vermietet. Die Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und bietet ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aktuell verfügt sie über 6 Zimmer, wobei die Aufteilung flexibel gestaltet werden kann. Das Obergeschoss bietet zwei Bäder, um Engpässe zu vermeiden. Das Highlight ist das Dachgeschoss mit seinen zwei traumhaften Dachterrassen, von denen aus man einen wunderbaren Blick genießen kann. Auch diese Wohneinheit ist zur Zeit vermietet. Zum Angebot gehören auch ein Kellerraum sowie eine Doppel- und eine Einzelgarage. Die Ausstattung der Immobilie ist auf Luxusniveau und lässt keine Wünsche offen. Die Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgen für wohlige Wärme in allen Räumen. Die Lage der Doppelhaushälfte ist ideal, um sowohl das Stadtleben als auch die Ruhe in den eigenen vier Wänden zu genießen. Insgesamt ein hochwertiges und attraktives Immobilienangebot für große Familien oder als Mehrgenerationenhaus geeignet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnkonzept überzeugen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach

## Ausstattung und Details

hochwertige DHH massiv gebaut  
2 Wohneinheiten  
2 Garagen  
großzügiger Kellerraum  
hochwertigen Laminatboden  
Luft-Wärmepumpe Fabrikat Buderus  
Dreifachverglasung  
2 großzügige Dachterrassen  
eine Terrasse mit Garten  
Fußbodenheizung  
DSL mit (100.000 kbit/s) verfügbar

**Objektnummer: 24131025 - 51643 Gummersbach**

## Alles zum Standort

Diese traumhafte DHH 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: 24131025 - 51643 Gummersbach

## Sonstige Angaben

**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: 24131025 - 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)