

Gummersbach

# Feiern sie Weihnachten in dieser Traumlage von Strombach

Property ID: 24131043



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

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.051 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24131043 - 51643 Gummersbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24131043 - 51643 Gummersbach

## At a glance

Property ID	24131043	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 155,2 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (exkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8		
Bedrooms	4		
Bathrooms	3		
Year of construction	1965	Modernisation / Refurbishment	2008
Type of parking	2 x Car port, 2 x Outdoor parking space	Condition of property	Needs renovation
		Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 24131043 - 51643 Gummersbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	378.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.03.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 24131043 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131043 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131043 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131043 - 51643 Gummersbach

## The property





Property ID: 24131043 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131043 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131043 - 51643 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131043 - 51643 Gummersbach

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

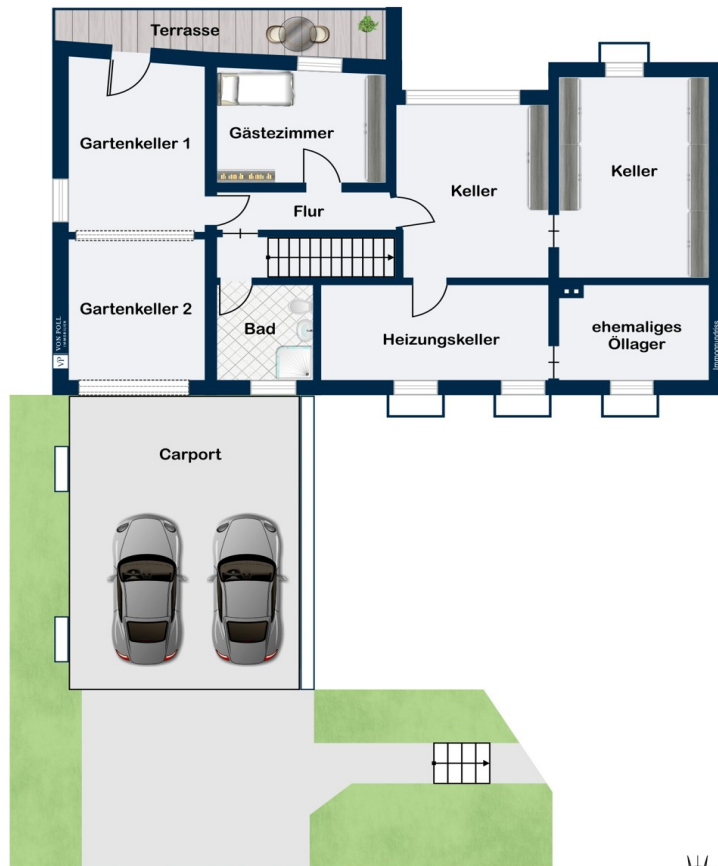
T.: 02261 - 30 55 79 0

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

Property ID: 24131043 - 51643 Gummersbach

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24131043 - 51643 Gummersbach

## A first impression

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.

Property ID: 24131043 - 51643 Gummersbach

## Details of amenities

Bauhausstil

Traumhafter Garten und Terrasse mit Weitblick

großer Carport Platz für fast 3 Autos

Einliegerwohnung möglich

Moderne Gasterme mit Solarkollektoren



**Property ID: 24131043 - 51643 Gummersbach**

## All about the location

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.

Property ID: 24131043 - 51643 Gummersbach

## Other information

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.

Property ID: 24131043 - 51643 Gummersbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)