

Gummersbach / Lobscheid

# Wunderschönes Landhaus im Oberbergischen

????????? ??????????: 24131023



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

???? ??????: 589.000 EUR • ??????????: ca. 163 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ????: 1.194 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24131023 - 51645 Gummersbach / Lobscheid

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24131023 - 51645 Gummersbach / Lobscheid

?? ??? ??????

???????? ??????????	24131023	????? ???????	589.000 EUR
????????????	ca. 163 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	7		
?????????????? ??? ????????????	5	????????? ??????????????	?????????
????????????	4	????????????????????????	ca. 84 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2005	??????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24131023 - 51645 Gummersbach / Lobscheid

?????????????? ????????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
????? ????????????	?????

???????? ??????????: 24131023 - 51645 Gummersbach / Lobscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24131023 - 51645 Gummersbach / Lobscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24131023 - 51645 Gummersbach / Lobscheid

?? ?????????



???????? ?????????: 24131023 - 51645 Gummersbach / Lobscheid

?? ?????????





???????? ??????????: 24131023 - 51645 Gummersbach / Lobscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24131023 - 51645 Gummersbach / Lobscheid

?? ?????????



??????? ????????: 24131023 - 51645 Gummersbach / Lobscheid

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

???????? ????????: 24131023 - 51645 Gummersbach / Lobscheid

??? ?????? ???????????

Sie finden hier ein wunderschönes, kernsaniertes und umgebautes Landhaus, mit ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 84 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Über eine große Einfahrt gelangen Sie auf das großzügige Grundstück, mit mehreren Außenparkplätzen und einer Garage. Der Haupteingang befindet sich auf der Rückseite der Immobilie. Von hier gelangen Sie als erstes in eine große Dielenküche mit modernem Kamin. Ein großes Wannenbad und ein großes Wohnzimmer, mit zahlreichen großen bodentiefen Fenstern sorgt für ein lichtdurchflutetes Ambiente, mit direktem Terrassenausgang. Eine große Wohnküche mit Zugang zur Südterrasse ergänzen noch hier die Räumlichkeiten. Im Dachgeschoss finden Sie insgesamt 4 Schlafzimmer, eine Ankleide, zwei Bäder und den Hauswirtschaftsraum. Wem das nicht reicht der hat noch die Möglichkeit ein weiteres Schlafzimmer, zusammen mit dem bereits existierenden Bad im UG als Wohnfläche zu nutzen. Eine Garage, der Heizungsraum und ein weiterer Kellerraum als auch Geräteraum am Treppenaufgang in den Garten, runden das ganze Angebot hier noch ab. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

??????? ????????: 24131023 - 51645 Gummersbach / Lobscheid

???????????????? ???? ??????????

- großes Grundstück mit viel Grünfläche zum Spielen und Genießen
- viele Parkmöglichkeiten
- eigene Einfahrt
- große Feuerstelle mit Sitzmöglichkeiten
- 2 Terrassen
- einen modernen Kaminofen und Fußbodenheizung
- 2 Küchen
- 5 Schlafzimmer
- 4 Bäder
- Möglichkeit der Einliegerwohnung
- hochwertige Eichendielen
- moderne Bäder

???????? ??????????: 24131023 - 51645 Gummersbach / Lobscheid

??? ??? ??? ????????????

Diese traumhafte Immobilie befindet sich in einem idyllischen Vorort von Gummersbach, nur ca. 8 Fahrminuten entfernt. Durch die gute Anbindung an die Autobahn ist auch die Erreichbarkeit der A4 Richtung Köln und Olpe in nur wenigen Fahrminuten gewährleistet, als auch der A 45 Richtung Dortmund in ca. 20 Fahrminuten. Ebenfalls ist der Bahnhof von Dieringhausen in nur ca. 5 Fahrminuten zu erreichen. In Dierunghausen finden Sie auch alles für den täglichen Bedarf, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und mehr, Kindergärten sind dort sowie in Strombach vorhanden, Grundschulen ebenfalls dort sowie in Steinenbrück. Weiterführende Schulen aller Schulformen finden Sie dann selbstverständlich in Gummersbach, neben städtischen Schulen, eine christliche Bekenntnisschule sowie eine Waldorfschule in ca. 5 Fahrminuten Entfernung.

??????? ????????: 24131023 - 51645 Gummersbach / Lobscheid

????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 24131023 - 51645 Gummersbach / Lobscheid

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

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)