

Gummersbach

Moderne DHH in bester Citylage

????????? ??????????: 24131025

www.von-poll.com???? ??????: 870.000 EUR • ??????????: ca. 288 m² • ??????????: 10 • ??????? ??: 351 m²

???????? ??????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

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

???????? ??????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24131025	????? ???????	870.000 EUR
????????????	ca. 288 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 5,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	10		
???????????? ??? ??????????	8		
??????????	4	?????????	???????
????? ?????????????	2016	??????????????	
?????? ??????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

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

???????????	?????????????
???????????	???????????
????? ????????????	??????? ??????????????
	????? / ??????

???????? ??????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



??????? ???????: 24131025 - 51643 Gummersbach

?? ????????



???????? ??????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



???????? ?????: 24131025 - 51643 Gummersbach

?? ????????



???????? ??????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



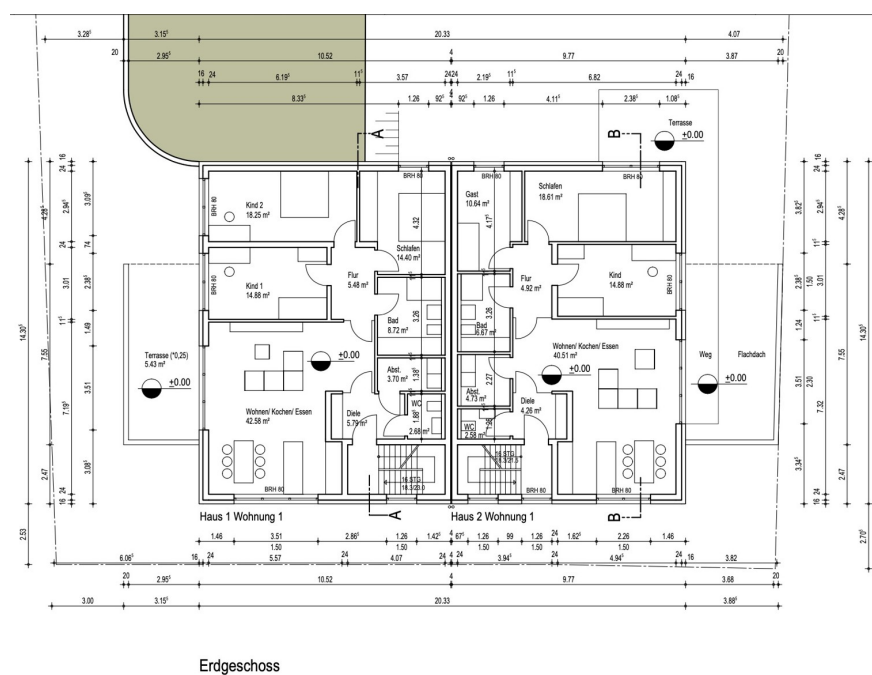
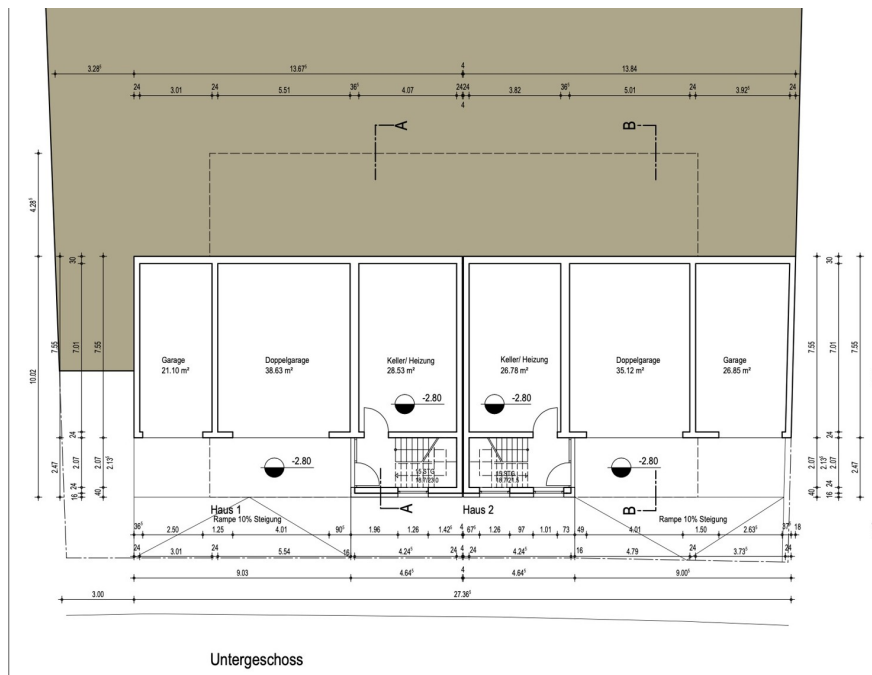
???????? ??????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



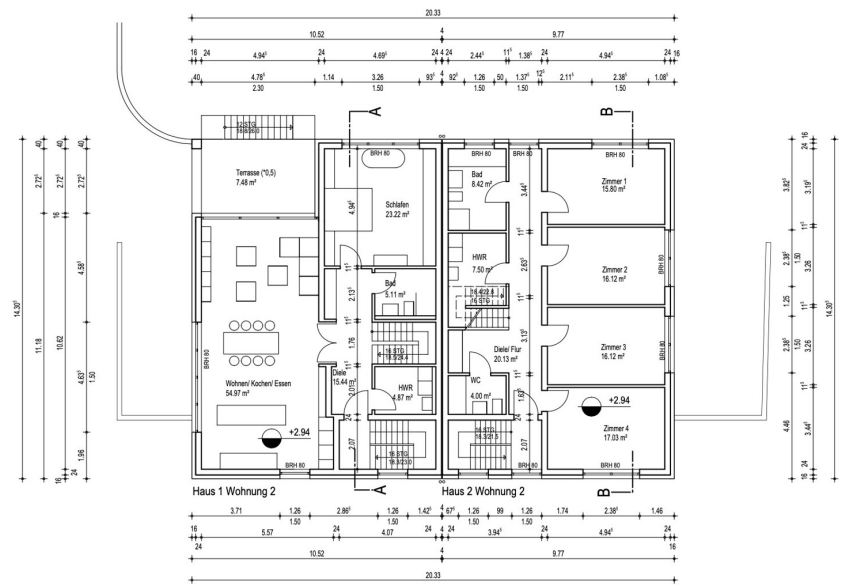
???????? ??????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

?? ?????????

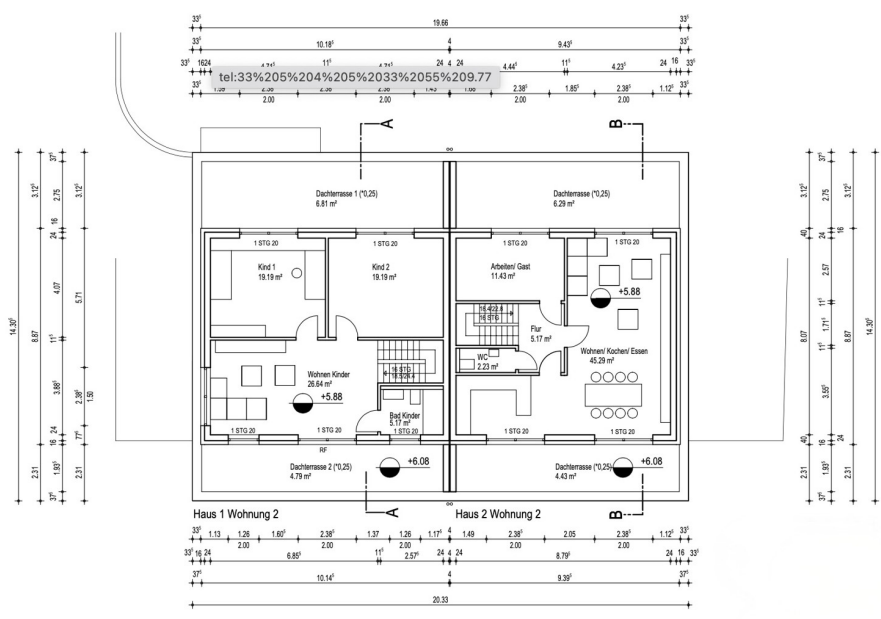


???????? ??????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



Obergeschoss



Staffelgeschoss

???????? ??????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

?? ?????????

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

??????? ???????: 24131025 - 51643 Gummersbach

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

In exzellenter Zentrumslage erwartet Sie diese moderne und neuwertige Doppelhaushälfte, die in zwei großzügige Wohneinheiten aufgeteilt ist. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 288 m², während das Grundstück eine Fläche von ca. 351 m² 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 m² 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 m² 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.

??????? ?????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

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

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

??????? ?????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

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

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.

??????? ???????: 24131025 - 51643 Gummersbach

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

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.

???????? ??????????: 24131025 - 51643 Gummersbach

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

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

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A Gummersbach
E-Mail: gummersbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com