

Gummersbach

# Traumhafte ETW in Zentrumslage Gummersbach

????????? ??????????: 24131050



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

???? ??????: 238.000 EUR • ??????????: ca. 89 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ??????????: 24131050 - 51643 Gummersbach

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

???????? ??????????: 24131050 - 51643 Gummersbach

?? ??? ??????

????????? ??????????	24131050	????? ???????	238.000 EUR
????????????	ca. 89 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ???	2		
?????????			
?????????	1	????? ??????????????	2016
????? ??????????????	2001	?????????	???????
?????? ??????????????	2 x ??????????????	????????????????	
	?????? ??????????????	?????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24131050 - 51643 Gummersbach

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.07.2020	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2023

???????? ??????????: 24131050 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131050 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131050 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131050 - 51643 Gummersbach

?? ?????????





???????? ??????????: 24131050 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131050 - 51643 Gummersbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131050 - 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](http://www.von-poll.com)

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

??????? ????????: 24131050 - 51643 Gummersbach

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

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2001. Mit einer Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt vier Zimmer, von denen zwei geräumige Schlafzimmer und ein großes Wohnzimmer eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Über den zentralen Flur gelangt man zunächst in das Wohnzimmer, das durch seine großzügige Fensterfront viel Tageslicht erhält. Von hier aus gelangt man auf den ersten der beiden Balkone, die zur Wohnung gehören und an sonnigen Tagen zum Entspannen einladen. Die moderne Küche ist separat zugänglich und wurde 2016 mit neuen Spanndecken ausgestattet, die einen frischen und stilvollen Eindruck vermitteln. Ein Highlight der Wohnung ist das 2010 modernisierte Bad, das mit zeitgemäßer Ausstattung zum Wohlfühlen einlädt. Es ist hell gefliest und bietet neben einer Badewanne ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Die beiden Schlafzimmer sind optimal geschnitten und können flexibel eingerichtet werden. Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung, die 2023 durch eine neue Anlage modernisiert wurde. Diese sorgt für eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung in allen Räumen. Durch die abgeschlossene Bauphase und die laufenden Modernisierungen (zuletzt 2023) befindet sich die Wohnung in einem guten Zustand, so dass Sie sofort einziehen können. Die Ausstattung entspricht einer normalen Qualität und bietet eine solide Basis für eine individuelle Gestaltung nach Ihren Vorstellungen. Auch Lage und Verkehrsanbindung sind attraktiv. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gewährleistet, so dass Sie die Innenstadt oder andere Stadtteile bequem erreichen können. Ein aktueller Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor.

???????? ??????????: 24131050 - 51643 Gummersbach

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

großer Südbalkon  
kleiner Garten mit Terrasse  
Wohnküche  
modernes Bad  
Parkett in fast allen Wohnräumen  
2 Stellplätze vor der Tür

???????? ??????????: 24131050 - 51643 Gummersbach

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

Dieses wunderschöne Eigentumswohnung befindet sich mit all seinen Vorzügen direkt im Herzen von Gummersbach. Alles was man benötigt, Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, sowie Schulen und Kindergärten befindet sich hier in der unmittelbaren Nähe des Hauses. Das Haus befindet sich in einer sehr guten und ruhigen Sackgassenlage und ist von stilvollen Einfamilienhäusern umgeben. Aber auch die Anbindung an die A4 Richtung Köln sowie Olpe ist nur in wenigen Minuten gegeben, so dass man z.B. Köln in ca. 30 Minuten erreichen kann. Hier finden Sie wahrhaftig noch unsere "BESTE LAGE"

??????? ?????????: 24131050 - 51643 Gummersbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2020. Endenergiebedarf beträgt 105.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 24131050 - 51643 Gummersbach  
???????????????? ?????????????????????

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

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)