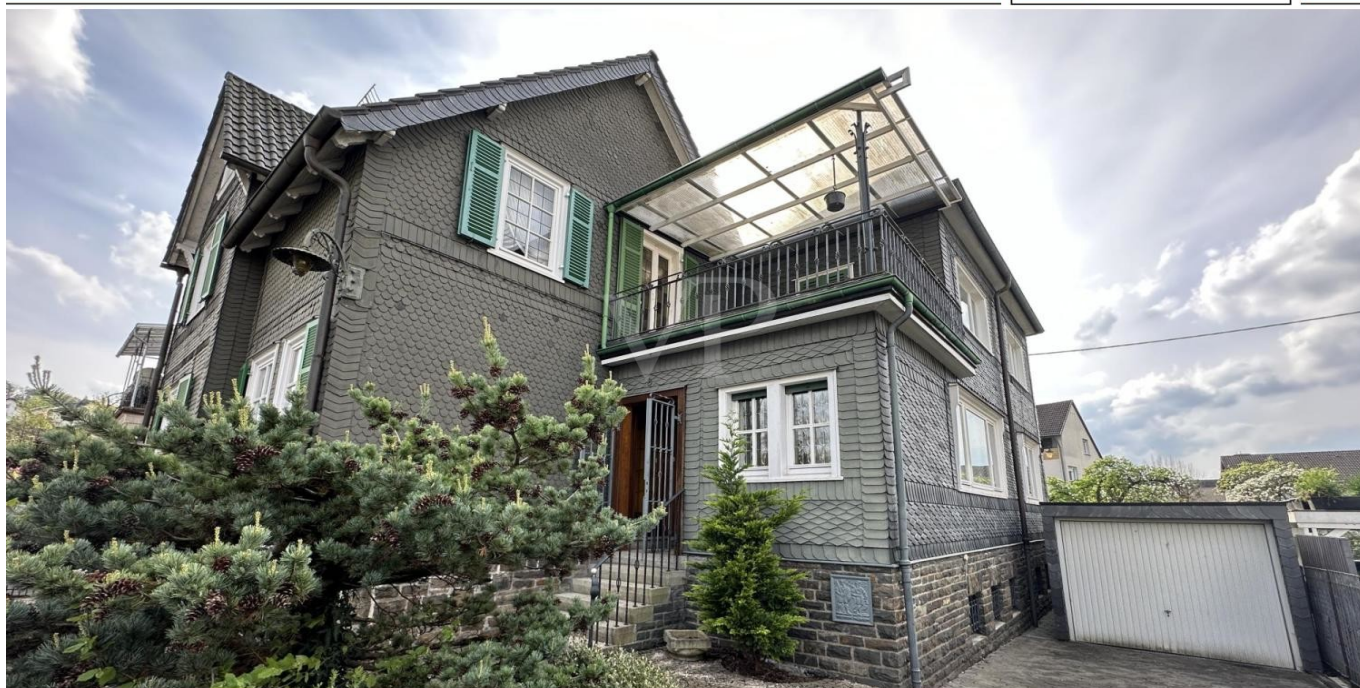


Gummersbach / Dieringhausen

# Historische Vorstadtvilla in Oberberg - Charmantes Wohnerlebnis mit Geschichte

CODICE OGGETTO: 24131013



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

PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 238 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 386 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24131013	Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Superficie netta	ca. 238 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Vani	10	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualficazione	1990
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1910	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



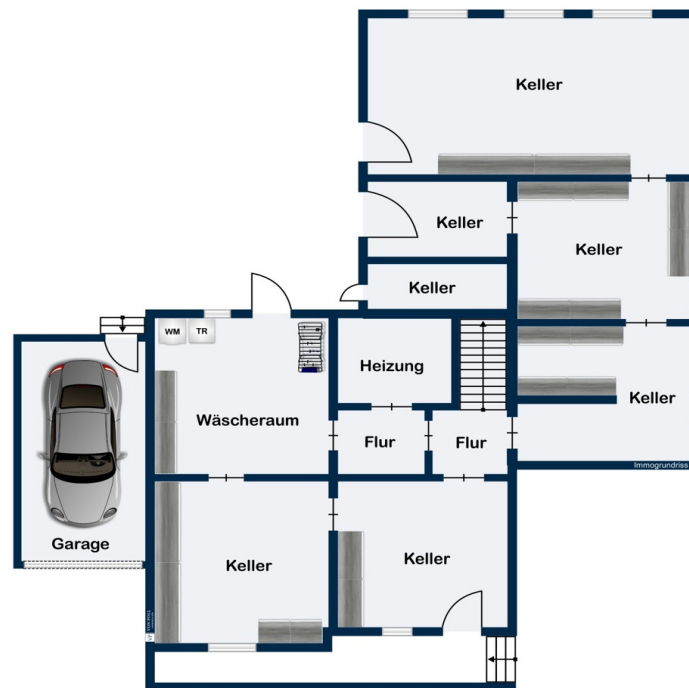
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

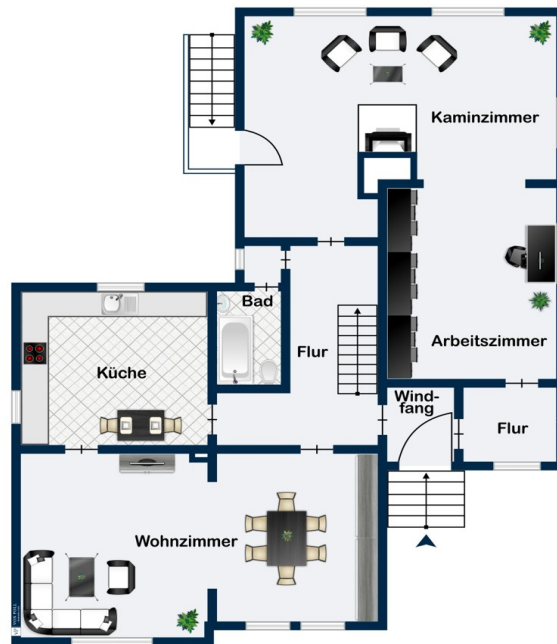
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

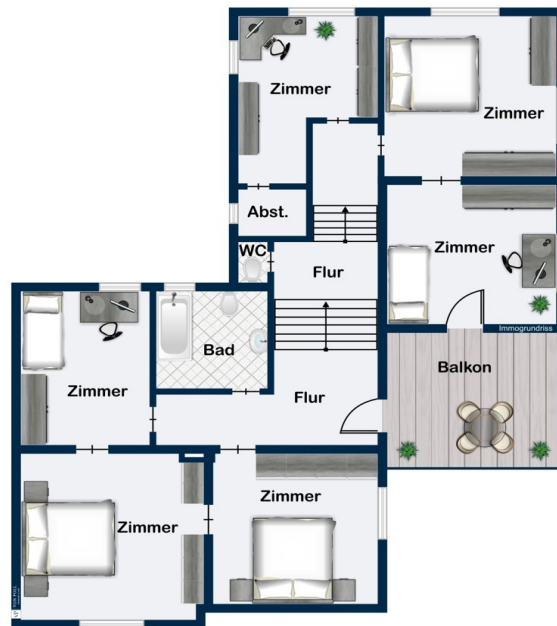
T.: 02261 - 30 55 79 0

CODICE OGGETTO: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

## Una prima impressione

Diese charmante Vorstadtvilla befindet sich in einem ruhigen Vorort von Gummersbach und bietet eine exzellente Lage in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, dem Bahnhof, Apotheken und Arztpraxen. Die Immobilie erstreckt sich über ca. 238 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 1/2 Etagen und verfügt über insgesamt 10 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die gehobene Ausstattungsqualität zeichnet sich durch historische Elemente und modernen Komfort aus. Beim Betreten der Villa stehen Ihnen zwei Zugänge offen - über das Büro oder die Eingangshalle. Im Inneren erwartet Sie eine beeindruckende Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßem Design. Das geräumige Wohnzimmer mit angrenzender Wohnküche sowie das gemütliche Kaminzimmer mit Büro strahlen eine herrschaftliche Atmosphäre aus. Die Schlafzimmer erstrecken sich über das Ober- und Dachgeschoss und bieten insgesamt 6 Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC und einen großzügigen Balkon. Im Keller finden Sie 4 geräumige Kellerräume, einen Heizungsraum und einen Waschraum. Ein elegantes Tor, eine umfassende Einfriedung und eine Garage komplettieren das Anwesen. Die Villa besticht durch ihre historische Architektur und den liebevoll gepflegten Innenhof, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Mit hochwertigen Bodenbelägen, historischen Heizungselementen und stilvollen Details bietet dieses Haus ein einzigartiges Wohnenerlebnis. Insgesamt präsentiert sich diese Vorstadtvilla als ein einzigartiges Anwesen mit großem Potenzial. Mit einer Mischung aus Tradition und Moderne, gepaart mit einer erstklassigen Lage und hochwertigen Ausstattung, bietet dieses Haus eine einzigartige Möglichkeit, Ihr neues Zuhause zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem beeindruckenden Anwesen verzaubern.

**CODICE OGGETTO: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

## Dettagli dei servizi

Anbau ca. 1952 als Wohn- und Geschäftshaus

Umbau ca. 1980 in ein Einfamilienhaus

sehr gute Pakettböden

Kamin

Hochwertige Heizungsverkleidung

idyllischer Innenhof

4 Schlafzimmer mit Ankleiden im OG

großer Balkon

komplett eingefriedetes Grundstück

Garage

historischer Charm

**CODICE OGGETTO: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

## Tutto sulla posizione

Dieringhausen ist ein Vorort von Gummersbach in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Er liegt nur knapp sieben Kilometer südwestlich des Stadtzentrums und bietet eine idyllische Lage inmitten grüner Landschaften. Die Umgebung ist von Wäldern und Hügeln geprägt, was zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren bietet. Dieringhausen ist zudem verkehrsgünstig gelegen, mit guter Anbindung an die Autobahn und öffentliche Verkehrsmittel. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Bahnhof, von hier fährt der Regio, im Halbstundentakt nach Gummersbach, als auch nach Köln. Die Stadt ist bekannt für ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre sowie für ihre Nähe zur Natur.

**CODICE OGGETTO: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

## Ulteriori informazioni

**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.

**CODICE OGGETTO: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)