Gummersbach

EFH in Traumhafter Lage

Objektnummer: 24131037

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 398.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 119 m^2 • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 4.364 m^2

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24131037
Wohnfläche	ca. 119 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1953
Stellplatz	2 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	398.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

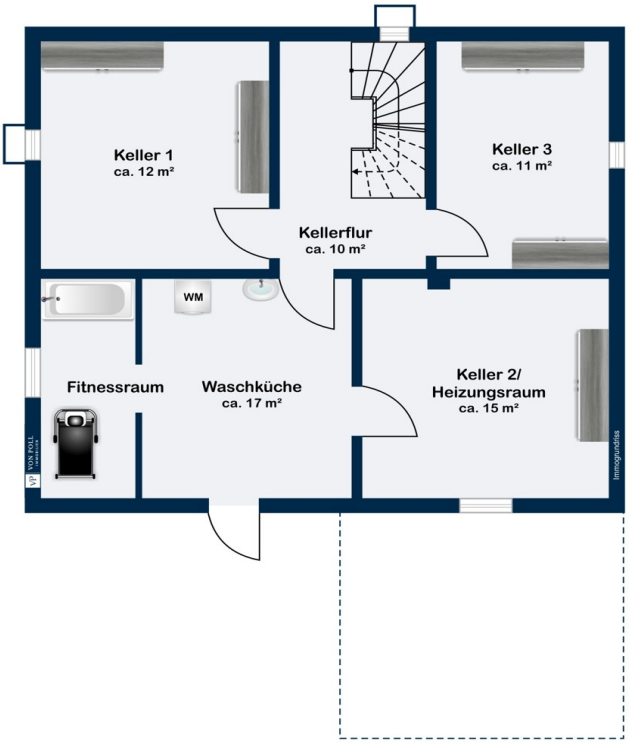
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

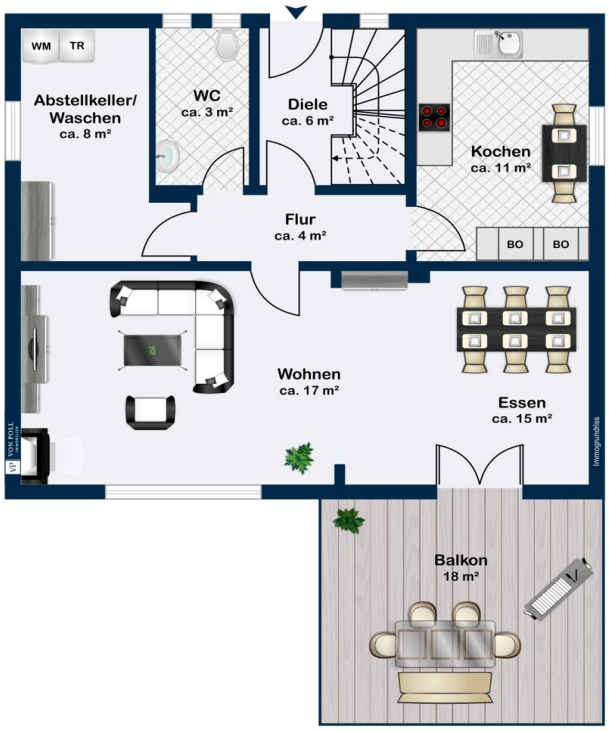
T.: 02261 - 30 55 79 0

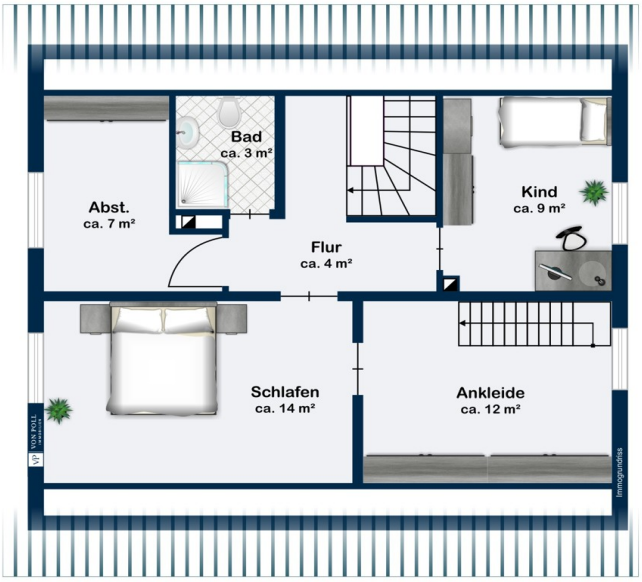
www.von-poll.com

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Grundrisse




WM
TR
Abstellkeller/
Waschen
ca. 8 m²
WC
ca. 3 m²
Diele
ca. 6 m²
Kochen
ca. 11 m²
BO
BO
Flur
ca. 4 m²
Wohnen
ca. 17 m²
Essen
ca. 15 m²
Balkon
18 m²
Immogrundriss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1953 erbaute Einfamilienhaus besticht durch seine ideale Lage auf einem großzügigen Grundstück von ca. 4364 m². Die Wohnfläche von ca. 119 m² verteilt sich auf insgesamt 7 Zimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2010 modernisiert, was für eine zeitgemäße Ausstattung sorgt.

Besonders hervorzuheben ist die traumhafte moderne Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt und einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Natur bietet.
Zwei bis drei Außenparkplätze und ein großer Carport mit Wallbox rundet das Angebot ab und sorgt für eine bequeme Parkmöglichkeit direkt am Haus.

Die Ausstattungsqualität des Hauses wird als absolut gepflegt eingestuft, insbesondere durch das moderne Erdgeschoß. Durch die großzügige Grundstücksfläche ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Gartenarbeit, Spiel- und Freizeitaktivitäten oder einfach zum Entspannen in der Natur.

Die ruhige Lage abseits vom Stadttrubel und die gute Infrastruktur in der Umgebung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Familien, die eine naturnahe und dennoch gut angebundene Wohnmöglichkeit suchen.
Insgesamt präsentiert sich dieses Enfamilienhaus als solide und familienfreundliche Immobilie, die viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Ausstattung und Details

1993 Heizung
2010 moderne Küche von Nobilia mit Neff Geräten
Natursteinarbeitsplatte "Nero Assoluto"
Induktionherd, Dampfgarer
2007 Doppelcarport mit Wallbox von 2021
Girasteckdosen, bzw Lichtschalter
hochwertiges Eichenparkett im EG
moderner Kamin im Wohnzimmer
große Hochterrasse mit Bankirai
2006 neue ökologsiche Kleinkläranlage
Fensterbank brasilianischer Schiefer
1996 Aussenfassade 5 cm isoliert
großes Gartenhaus
parkähnliche Gartenanlage
2016 neue Haustüre

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Alles zum Standort

Zwischen Gummersbach und Engelskirchen gelegen befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einem parkähnlichen Grundstück.

Unmittelbar am Golfplatz "Gimborner-Land" kann man hier nicht nur Golf spielen, sondern auch die Natur mit dem Fahrrad oder beim Wandern erkunden.

Eine optimale Anbindung an die A4 Auffahrt Engelskirchen in ca. 10 Minuten, sowie nach Gummersbach machen die Lage dieses wunderschönen Einfamilienhaus aus.
Somit kann man in nur ca. 30 Minuten Köln erreichen.

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach
Tel.: +49 2261 - 30 55 79 0
E-Mail: gummersbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com