Gummersbach

Elegante Villa mit zeitlosem Charme und großzügigem Garten/Parkplatz

Property ID: 25131027

PURCHASE PRICE: 927.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 407 m² • **ROOMS:** 20 • **LAND AREA:** 1.052 m²

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

At a glance

Property ID	25131027
Living Space	ca. 407 m²
Rooms	20
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1897
Type of parking	9 x Outdoor parking space

Purchase Price	927.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1980
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

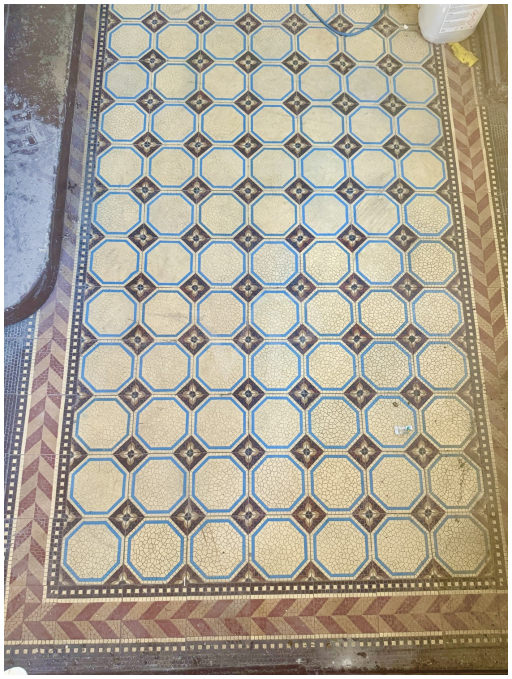
The property

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

The property

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

The property



Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

The property

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

The property

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

The property

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

The property

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

The property

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

The property

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

The property

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

The property

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

The property

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

The property

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

The property

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

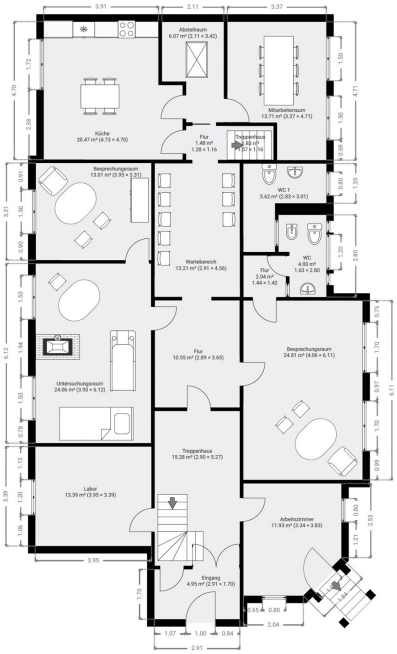
The property

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

The property

1. Untergeschoss GESAMTFLÄCHE: 154.27 m² · WOHNFLÄCHE: 34.82 m² · RÄUME: 13

Erdgeschoss GESAMTFLÄCHE: 186.31 m² · WOHNFLÄCHE: 167.72 m

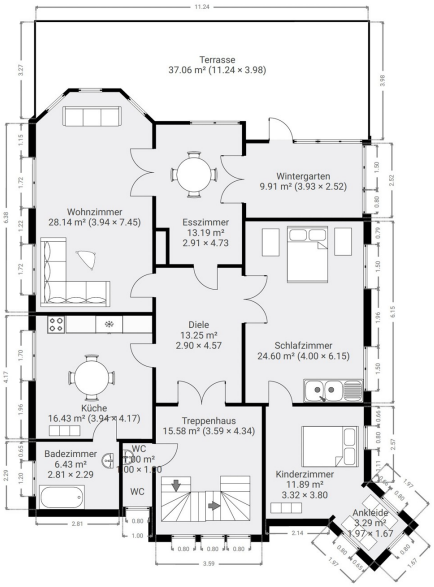


Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

The property

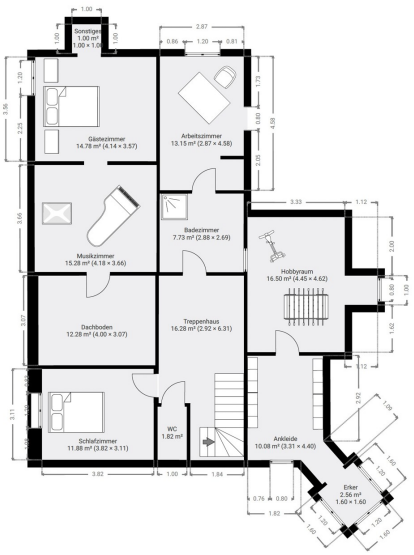
1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 182.04 m² · WOHNFLÄCHE: 147.94 m² · RÄUME: 13



Dach

GESAMTFLÄCHE: 123.26 m² · WOHNFLÄCHE: 106.99 m² · RÄUME: 12



Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

The property

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

A first impression

Inmitten des Zentrums von Gummersbach präsentiert sich diese Villa aus dem Jahr 1897 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1052 m². Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit mit viel Potenzial, um neue Visionen zu realisieren. Mit einer Bauphase, die als vollständig abgeschlossen gilt, weist die Villa jedoch einen sanierungsbedürftigen Zustand auf. Die letzte Modernisierung fand 1980 statt, wobei damals das Dach, die Fenster und teilweise die Leitungen erneuert wurden. Die Zentralheizung der Villa stammt aus dem Jahr 2011. Im Erdgeschoss der Villa befand sich ehemals eine geräumige Praxis, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die beiden Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss können entweder zur Vermietung vorbereitet oder zur Eigennutzung hergerichtet werden. Insgesamt stehen neun Außenparkplätze zur Verfügung, die insbesondere in einer zentralen Lage wie Gummersbach von großem Vorteil sind. Die Villa ist durch ihre zahlreichen historischen Elemente geprägt, die den Charme vergangener Zeiten bewahren und gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltungsideen lassen. Der große Garten, der das Haus umgibt, bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Entfaltung im Freien und ist ein seltener Bonus in dieser zentralen Lage. Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Citylage am Markt von Gummersbach. Diese Position bietet eine hervorragende Infrastruktur mit direkter Nähe zu Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln, wodurch sowohl die Bedürfnisse des täglichen Lebens als auch kulturelle und soziale Aktivitäten problemlos abgedeckt werden können. Insgesamt bietet diese sanierungsbedürftige Villa eine hervorragende Basis für anspruchsvolle Käufer, die bereit sind, in die Renovierung zu investieren und dadurch den ursprünglichen Glanz der Immobilie wiederherzustellen oder neue Gestaltungselemente einzubringen. Dank ihrer bemerkenswerten Lage und der vielversprechenden Voraussetzungen eignet sich die Villa sowohl für Investoren, die eine gewerbliche Nutzung anstreben, als auch für private Käufer, die den Charme und die Historie eines Altbaus mit modernem Komfort verbinden möchten. Eine Besichtigung dieser einzigartigen Immobilie ist empfehlenswert, um das volle Potenzial und die beeindruckenden Möglichkeiten, die sie bietet, zu erfassen. Interessenten sind eingeladen, das Anwesen zu besuchen und sich bei einem persönlichen Rundgang von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und den historischen Details zu überzeugen. Mögliche Modernisierungen und Anpassungen können so direkt vor Ort geplant und überlegt werden. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

Details of amenities

80er Jahre Sanierung des:
Daches
Fenster
teilweise Leitungen
2011 Heizung
hochwertiges Parkett
historische Türen
9 Außenparkplätze
Praxis im EG
1 Wohneinheit im OG
1 Wohneinheit im DG mit großer Dachterrasse

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

All about the location

Dieses wunderschöne Stadtvilla 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 der Villa. 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"

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

Other information

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.

Property ID: 25131027 - 51643 Gummersbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Petra Friedsam

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com