Gummersbach / Dieringhausen

# Historische Vorstadtvilla in Oberberg - Charmantes Wohnerlebnis mit Geschichte

***VP azonosító: 24131013***

**VÉTELÁR: 298.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 238 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 386 m²**

**VP azonosító: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24131013 |
| Hasznos lakótér | ca. 238 m² |
| Szobák | 10 |
| Hálószobák | 4 |
| FÜRDOSZOBÁK | 2 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1910 |

| | |
|---|---|
| Vételár | 298.000 EUR |
| Ház | Villa |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 1990 |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 22.06.2034 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 138.00 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | E |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1990 |

**VP azonosító: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

# Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

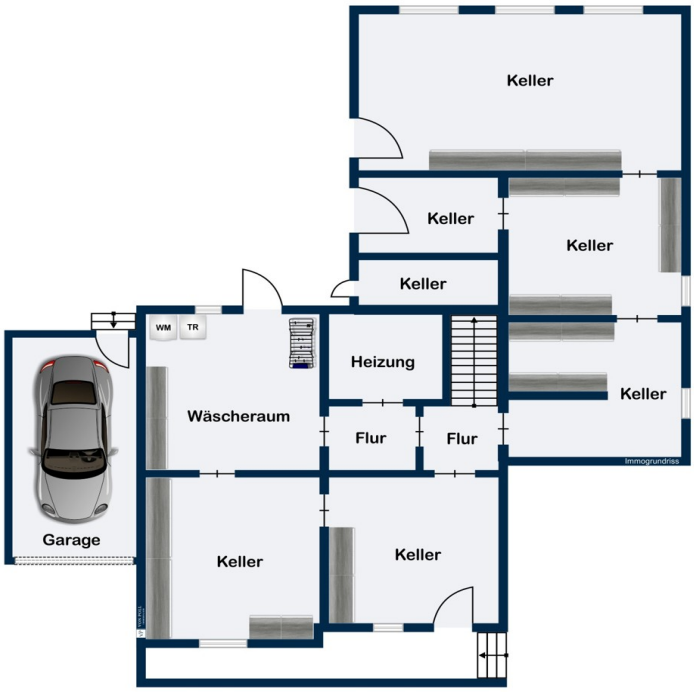
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

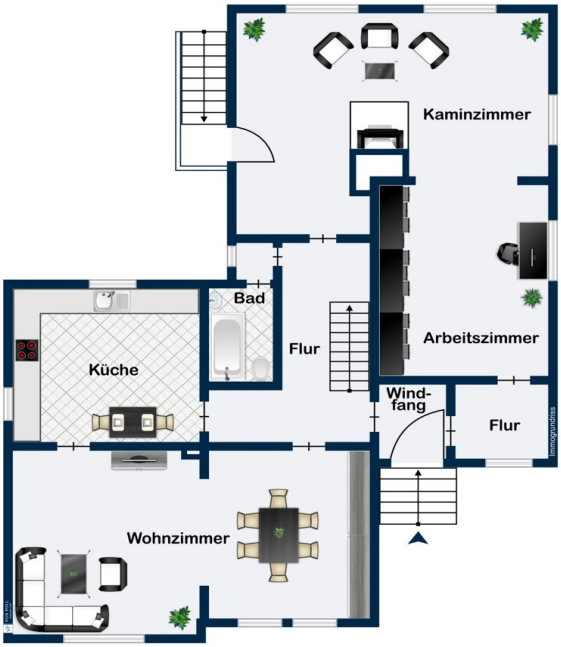
T.: 02261 - 30 55 79 0

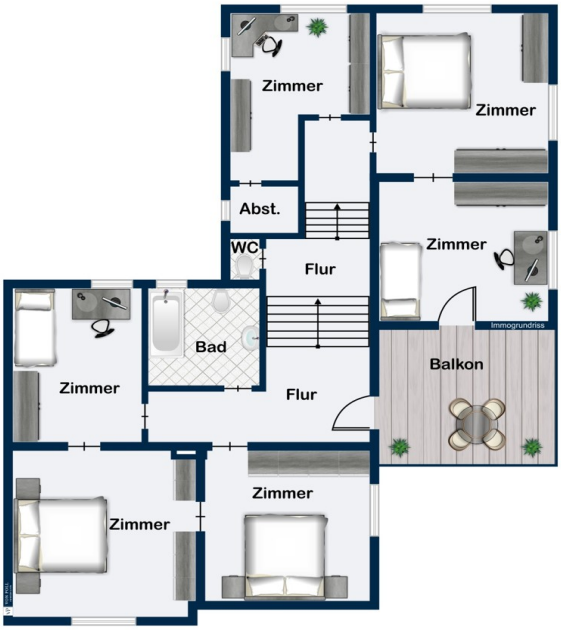
www.von-poll.com

**VP azonosító: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

# Alaprajzok




Kaminzimmer
Bad
Flur
Arbeitszimmer
Küche
Wind-
fang
Flur
Wohnzimmer




Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

**VP azonosító: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

# Az elso benyomás

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 m² 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 Wohnerlebnis.
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.

**VP azonosító: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

# Részletes felszereltség

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
komlett eingefriedetes Grundstück
Garage
historischer Charm

**VP azonosító: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

# Minden a helyszínrol

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 Gummerbach, als auch nach Köln.
Die Stadt ist bekannt für ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre sowie für ihre Nähe zur Natur.

**VP azonosító: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.6.2034.
Endenergiebedarf beträgt 138.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

**VP azonosító: 24131013 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Petra Friedsam

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

www.von-poll.com