

Gummersbach

## EFH in Traumhafter Lage

Objektnummer: 24131037

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 4.364 m<sup>2</sup>

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                                                             |
| Befuerung          | Öl                                                                         |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>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.

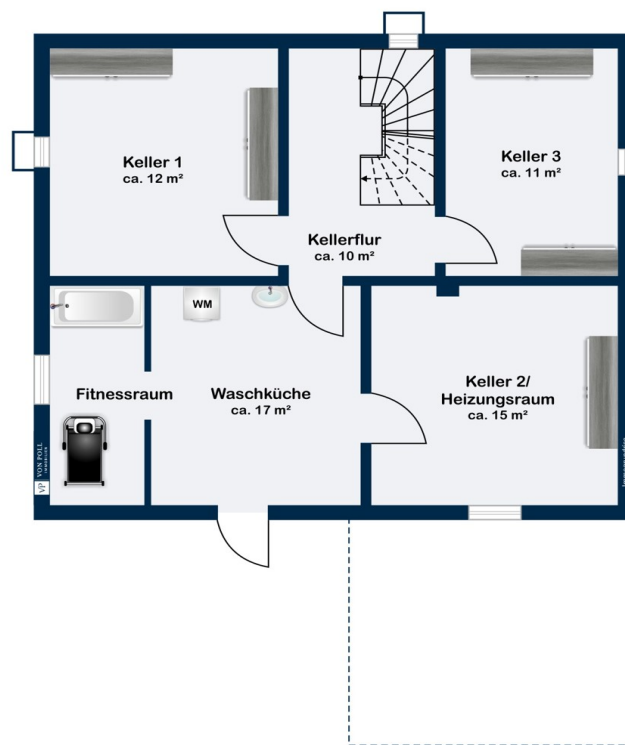
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

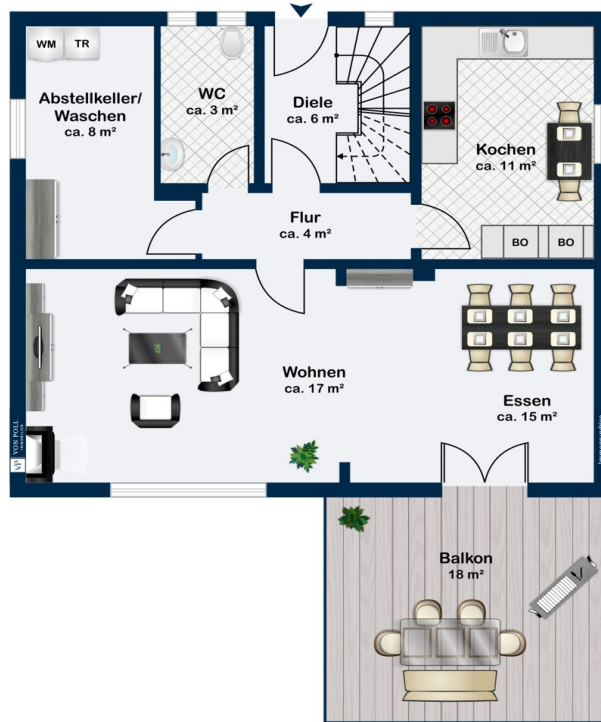
T.: 02261 - 30 55 79 0

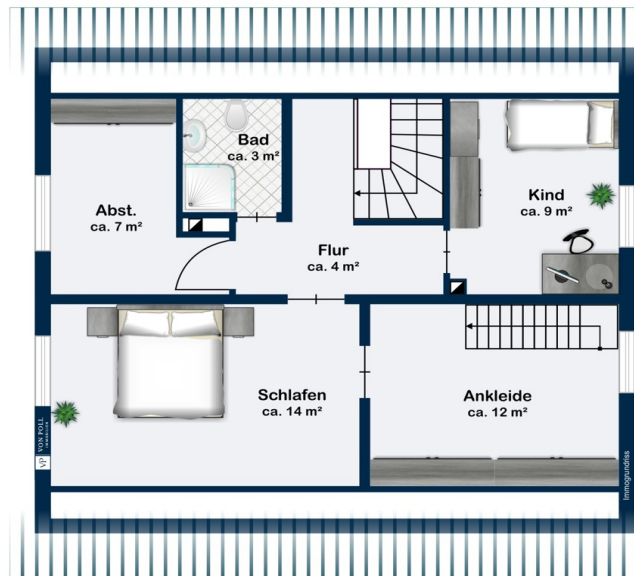
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Grundrisse







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 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup> 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 Stadtrubel 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 Einfamilienhaus 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 ökologische 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 Handelsregistrauszugs, 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](mailto:gummersbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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