

Gummersbach

# EFH in Traumhafter Lage

Property ID: 24131037



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

PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 4.364 m<sup>2</sup>

Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

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

Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## At a glance

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Property ID          | 24131037                                |
| Living Space         | ca. 119 m²                              |
| Roof Type            | Gabled roof                             |
| Rooms                | 7                                       |
| Bedrooms             | 2                                       |
| Bathrooms            | 2                                       |
| Year of construction | 1953                                    |
| Type of parking      | 2 x Car port, 3 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                              |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 398.000 EUR                                                                  |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Modernisation / Refurbishment | 2011                                                                         |
| Condition of property         | Well-maintained                                                              |
| Construction method           | Solid                                                                        |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Energy Data

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

Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property



Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

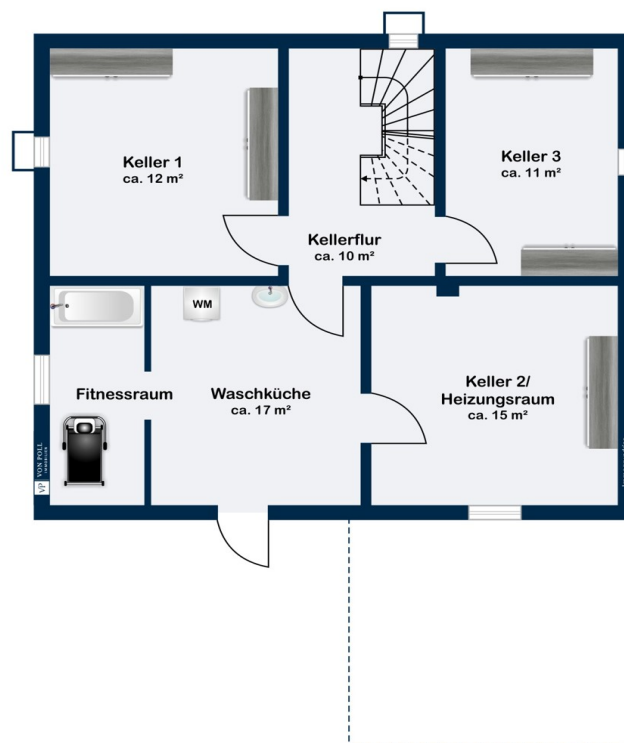
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

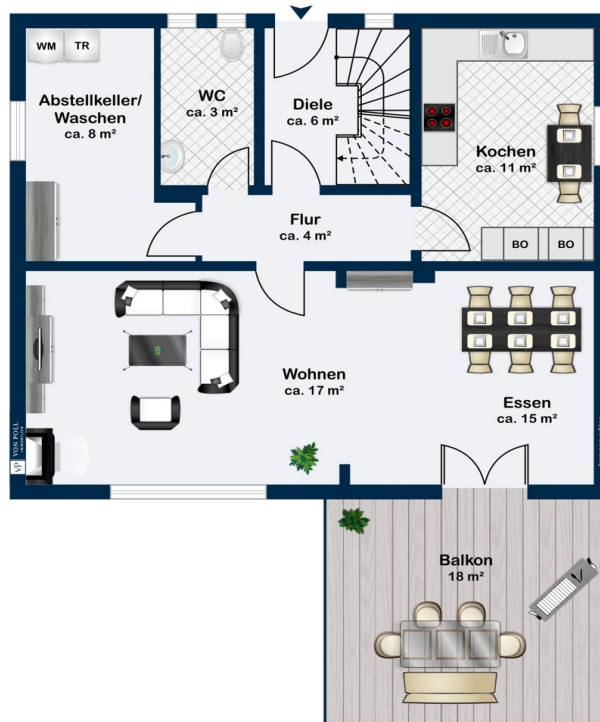
T.: 02261 - 30 55 79 0

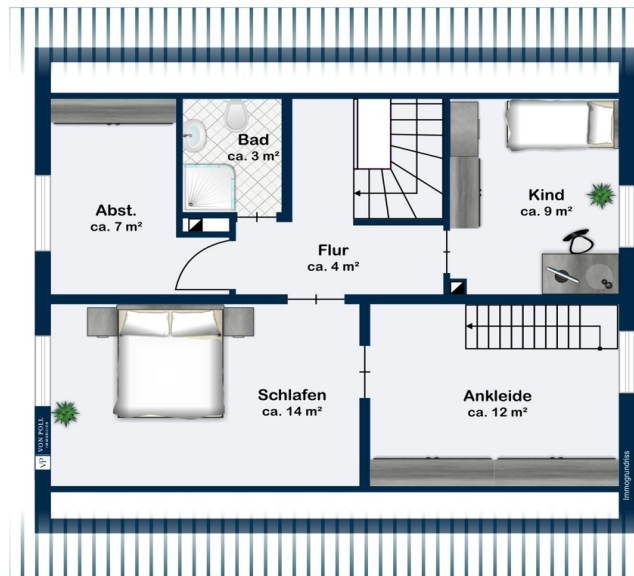
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## A first impression

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.

Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Details of amenities

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

Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## All about the location

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.

Property ID: 24131037 - 51647 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 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.

Property ID: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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