Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Traumhafte Vorstadtvilla der Extraklasse

Objektnummer: 24131046

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 770.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 814 m²

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

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

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24131046
Wohnfläche	ca. 220 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1912

Kaufpreis	770.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.07.2018
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	108.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

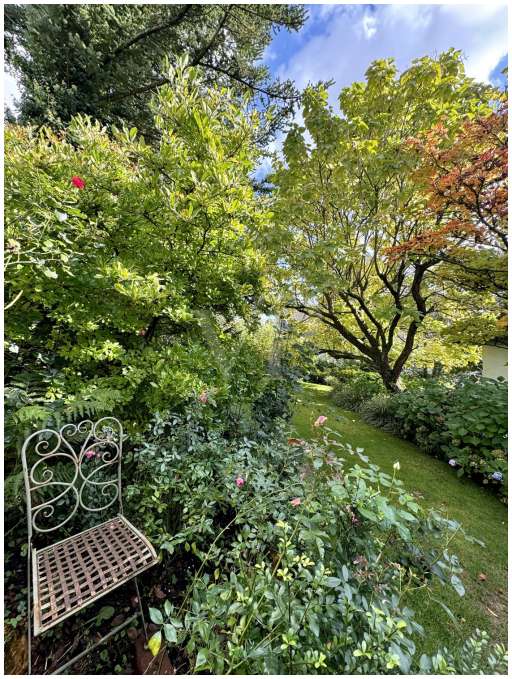
Die Immobilie

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – 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: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Villa aus dem Jahr 1912 präsentiert sich in modernisiertem Zustand und bietet eine herrschaftliche Wohnatmosphäre auf rund ca. 220 m² Wohnfläche. Sie befindet sich auf einem ca. 814 m² großen Grundstück in Höhenlage, welches mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurde. Die Immobilie wurde in den Jahren 2000 und 2006 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen, inklusive der Erneuerung von Dach, Heizung und Fenstern. Der Innenausbau wurde zuletzt 2022 modernisiert, sodass sie höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Beim Betreten der Villa gelangen Sie in eine großzügige Eingangshalle, die den Weg in das offene, lichtdurchflutete Ess-, Wohn- und Kaminzimmer ebnet. Von hier aus hat man einen direkten Zugang zum hinteren Garten, was die Möglichkeit bietet, das Wohnkonzept mit dem Außenbereich zu verbinden und ein Leben im Freien zu genießen. Die Raumaufteilung im Erdgeschoss folgt einem durchdachten Konzept, das repräsentatives Wohnen mit Funktionalität vereint.

Im Obergeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit einem ansprechenden Masterbad. Ebenfalls gibt es hier einen zusätzlichen Wohnbereich mit direktem Zugang auf die überdachte Loggia, der einen herrlichen Blick auf die Umgebung ermöglichen. Eine angrenzende Ankleide ergänzt die komfortable Ausstattung dieser Ebene.

Das ausgebaute Dachgeschoss beherbergt drei weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches WC und einen kleinen Abstellraum. Diese Raumgestaltung bietet Platz für Gäste oder größere Familien. Für zusätzlichen Stauraum und nützliche Haushaltsflächen sorgt das Untergeschoss. Hier befinden sich weitere geschmackvoll gestaltete Räume, die sich ideal als Büro oder zusätzliche Wohnfläche nutzen lassen. Ein Badezimmer und eine Waschküche komplettieren das Angebot.

Besonderes Highlight ist das im Garten befindliche, große, moderne Gartenhaus, das für Sauna- und Wellnesszwecke geeignet ist und zusätzlichen Erholungswert bietet.

Die Immobilie wird von einer effizienten Zentralheizung versorgt und die Ausstattung entspricht einer gehobenen Qualität, die keine Wünsche offenlässt. Die durchdachte Raumaufteilung und die erstklassigen Baumaterialien schaffen eine ausgezeichnete Wohnatmosphäre, die Stil und Komfort miteinander verbindet.

Diese Villa eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem

repräsentativen und modernen Wohnsitz sind. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen die zahlreichen Vorzüge dieser einmaligen Immobilie persönlich näherzubringen. Bitte zögern Sie nicht, mit uns Kontakt aufzunehmen, um einen Termin zu vereinbaren.
Ein neuer gültiger Energieausweis mit den gleichen Werten wird gerade erstellt!

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Ausstattung und Details

im Jahr 2000 Anfang der ersten größeren Sanierungsarbeiten (modernes Bad aus hochwertigem Granit, neue Parkettböden.
2007 neues Gartenhaus
2009 neue Küche
2008 kompletter Wohn-; Kamin-; und Essbereich mit Feinputz saniert und Parkett abgeschliffen
im Jahr 2006 neues Dach, neue Fenster und neue Heizung
2021 neue Gartentüre
2022 neue Gartentüre nach hinten raus
Wichtig: keine eigene Garage, aber eine dazu gemietet, dies ist jederzeit erweiterbar

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Alles zum Standort

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 Stundentakt nach Gummerbach, als auch nach Köln.
Die Stadt ist bekannt für ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre sowie für ihre Nähe zur Natur.
Schulen, Einkaufsmöglichkeiten jeder Art, Ärzte findet man ebenfalls alles in diesem Vorort von Gummersbach, was die Lebensqualität sehr erhöht. Die direkte Anbindung an die A4 Richtung Köln als auch Olpe ist in ca.10 Fahrminuten gewährleistet.

Objektnummer: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.7.2018.
Endenergiebedarf beträgt 108.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – 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