

Gummersbach

# "Secret Sale" - Gepflegtes Zweifamilienhaus mit großem Garten am Waldesrand

Objektnummer: 25131007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.237 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25131007 - 51643 Gummersbach

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

Objektnummer: 25131007 - 51643 Gummersbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25131007	Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision 4,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1956	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25131007 - 51643 Gummersbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25131007 - 51643 Gummersbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

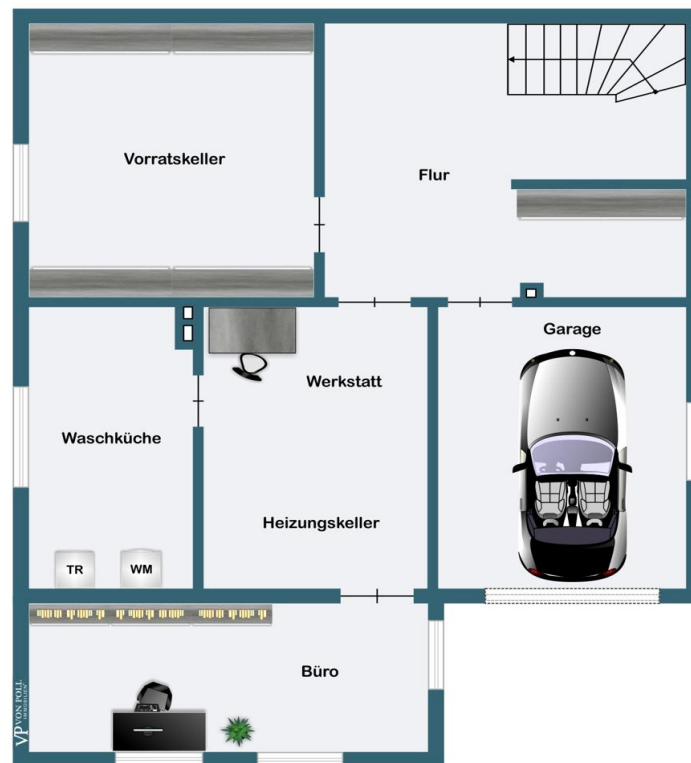
**0800 – 333 33 09**

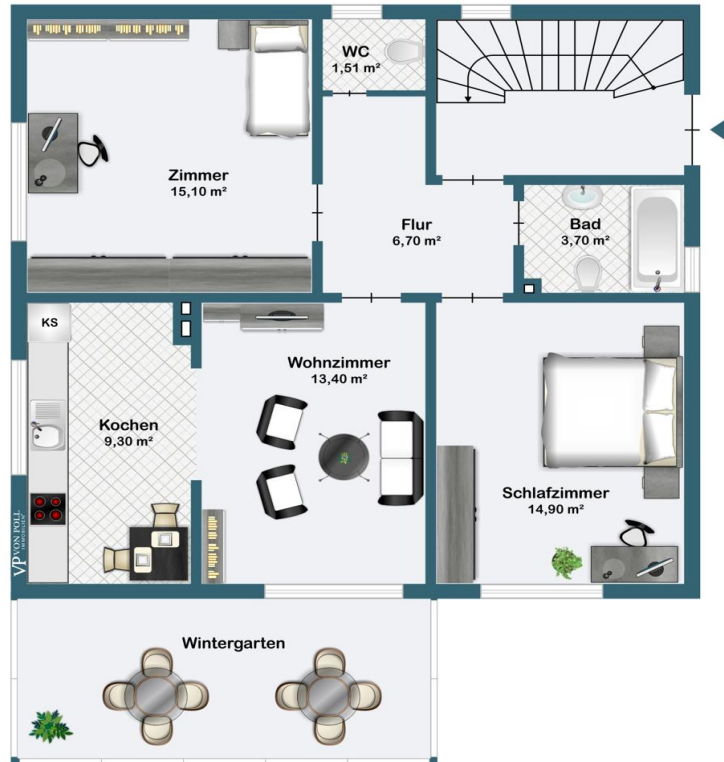
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

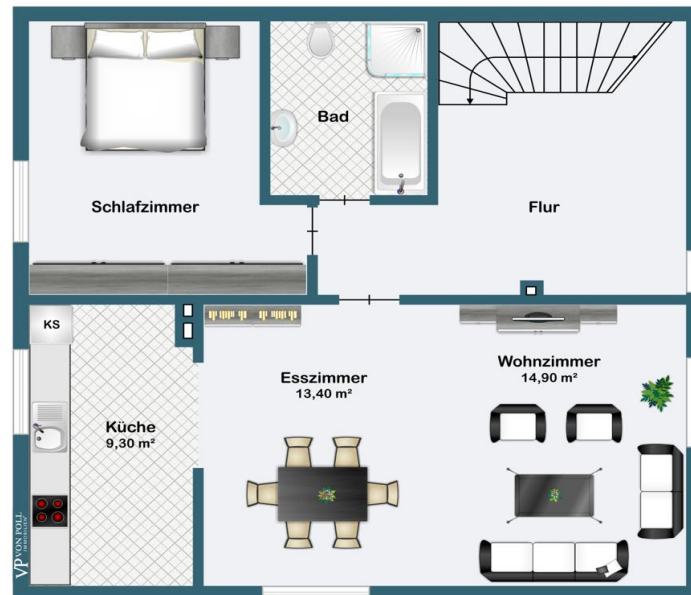
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25131007 - 51643 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: 25131007 - 51643 Gummersbach

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Zweifamilienhaus, ursprünglich im Jahr 1956 erbaut, das sowohl durch seine durchdachte Raumaufteilung als auch durch seine attraktive Lage in direkter Waldrandlage besticht. Mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 1237 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Gesamtanierung des Obergeschosses einschließlich der Isolierung von innen wurde im Jahr 2018 durchgeführt, was den zeitgemäßen Wohnkomfort merklich erhöht. Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die sich ideal auf die Bedürfnisse von Familien oder zwei getrennte Haushalte anpassen lassen. Die zwei separaten Badezimmer und die Möglichkeit, das Obergeschoss mit eigenen Durchlauferhitzern und einer separaten Wasserleitung zu versorgen, erhöhen die Flexibilität der Nutzung. Zwei getrennte Stromkreise sowie die Möglichkeit, die Heizung leicht zu trennen, unterstreichen das Potenzial als Zweifamilienhaus. Die Ausstattung der Immobilie ist von gehobener Qualität. Das Obergeschoss ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die allen Anforderungen an moderne Küchenplanung gerecht wird. Der Wintergarten bietet zusätzlichen Raum und kann vielseitig genutzt werden. Im Außenbereich lädt der große, gepflegte Garten, der direkt an den Waldrand grenzt, zu vielfältigen Aktivitäten und zur Entspannung ein. Eine überdachte Terrasse mit Pergola sowie ein Pavillon und ein Gartenhaus bieten weitere Möglichkeiten, die Freizeit im Freien zu gestalten. Eine Garage mit elektrischem Rolltor sorgt für sicheren Stellplatz und Komfort beim Ein- und Ausfahren. Besondere Highlights dieses Angebots sind die attraktiven Gestaltungsmöglichkeiten des Gartens in Verbindung mit der ruhigen Lage in naturnaher Umgebung, die dennoch eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Umgebung gewährleistet. Mit all diesen Merkmalen bietet die Immobilie hervorragende Bedingungen für alle, die Wert auf komfortables und flexibles Wohnen legen. Durch die modernen Ausstattungen und die vollständige Sanierung des Obergeschosses im Jahr 2018 präsentiert sich das Haus in einem zeitgemäßen Zustand und lädt dazu ein, sofort bezogen zu werden. Wir laden Interessenten herzlich ein, sich bei einer Besichtigung selbst ein Bild von den vielfältigen Möglichkeiten dieses gepflegten Hauses zu machen. Diese Immobilie bietet Ihnen Raum für persönliche Gestaltung und Lebensqualität in naturnaher Umgebung und doch mit städtischem Komfort. Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und mehr über diese einladende Immobilie zu erfahren. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

Objektnummer: 25131007 - 51643 Gummersbach

## Ausstattung und Details

Zwei gepflegte Wohneinheiten  
gut vermietet  
Wintergarten  
großer gepflegter Garten mit Waldrandlage  
Pavillion  
Gartenhaus  
Garage mit elektrischem Rolltor  
überdachte Terrasse mit Pergola  
hochwertige Einbauküche im OG

**Objektnummer: 25131007 - 51643 Gummersbach**

## Alles zum Standort

Gummersbach zählt heute ca. 50.000 Einwohner. Seine Lage im Einzugsgebiet von Köln lässt seine Wertigkeit weiterhin steigen. Geographie: Gummersbach befindet sich östlich von Köln, und hat sich nicht nur durch seine Handballer, VfL Gummersbach einen Namen gemacht. Namhafte Unternehmen wie Babcock, Ferchau und Kienbaum Consulting und viele mehr sind hier ansässig. Infrastruktur: Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Busverbindungen in ca. 5 Minuten Entfernung) und dann halbstündliche Fahrpläne, sowie die Erreichbarkeit der A4 in nur ca. 10 Minuten gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit der Städte Köln und Olpe. Alle öffentlichen Einrichtungen wie Ärzte, Schulen und Kindertagesstätten sowie Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Bahn Richtung Köln fährt von Gummersbach aus ca. alle 30 Minuten. Die City selbst ist in nur ca. 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Objektnummer: 25131007 - 51643 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 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25131007 - 51643 Gummersbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Friedsam

---

Vollmerhauser Straße 84A Gummersbach  
E-Mail: [gummersbach@von-poll.com](mailto:gummersbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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