

Gummersbach

# EFH in Traumhafter Lage

*Número de propiedad: 24131037*



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

PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 119 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.364 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## De un vistazo

Número de propiedad	24131037
Superficie habitable	ca. 119 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1953
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	450.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2011
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

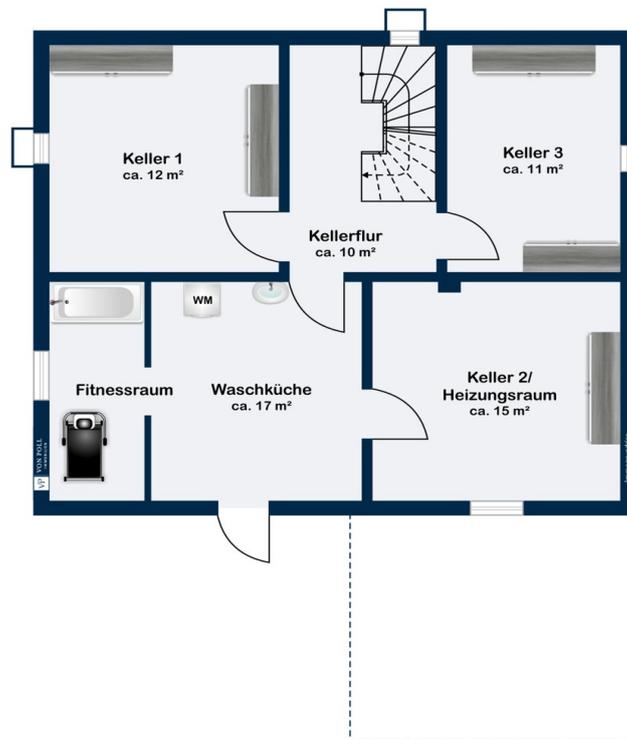
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

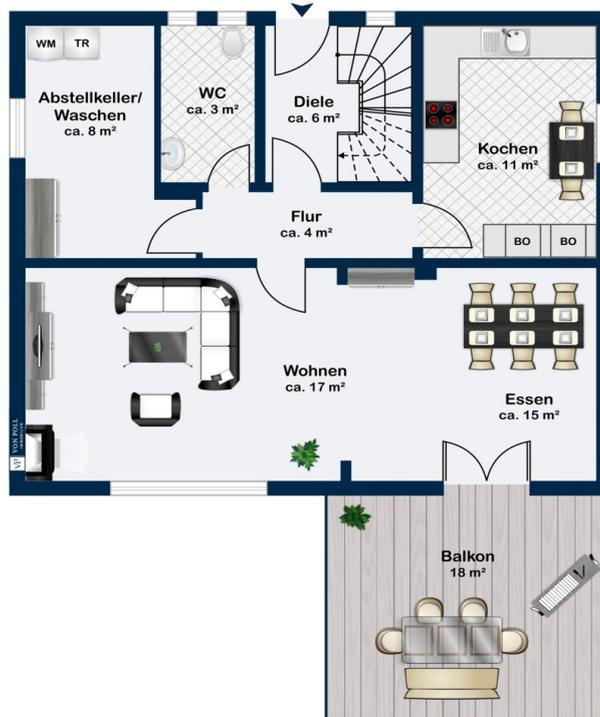
T.: 02261 - 30 55 79 0

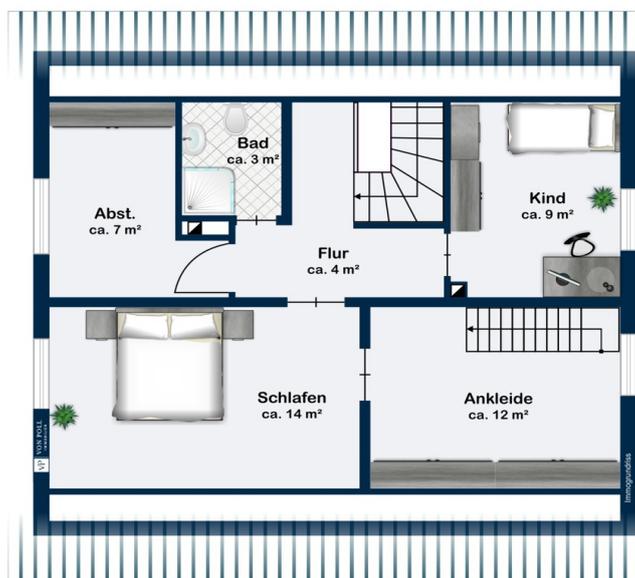
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)