

Gummersbach

# EFH in Traumhafter Lage

CODE DU BIEN: 24131037



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

PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.364 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24131037
Surface habitable	ca. 119 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1953
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 3 x surface libre

Prix d'achat	398.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2011
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Combustible liquide
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

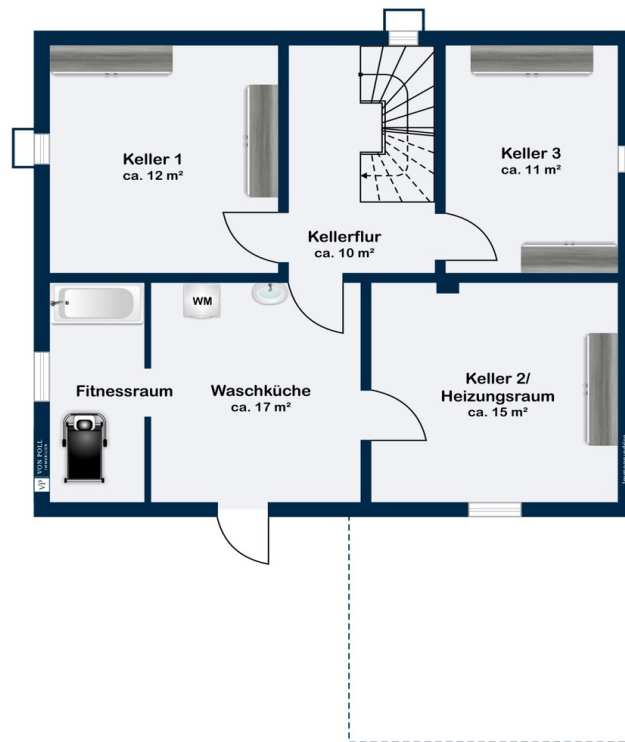
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

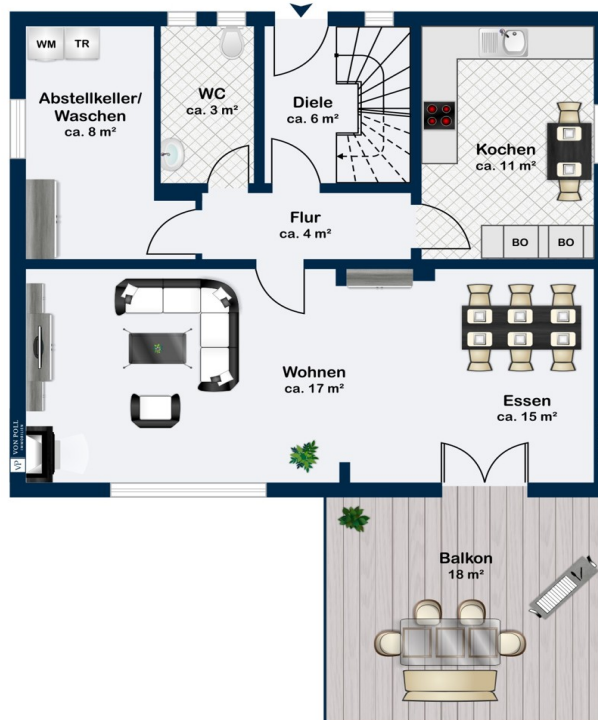
T.: 02261 - 30 55 79 0

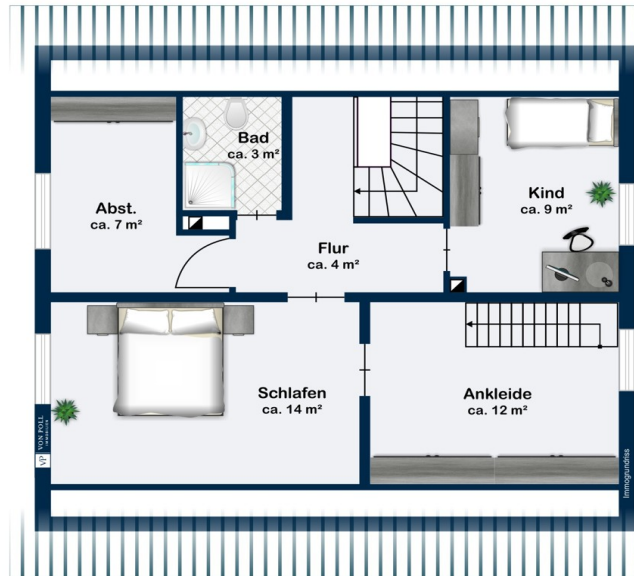
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach**

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Détails des commodités

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



**CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24131037 - 51647 Gummersbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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 Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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