Gummersbach

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

??????? ????????: 25131007

???? ??????: 450.000 EUR • ?????????: ca. 135 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 1.237 m²

??????? ????????: 25131007 - 51643 Gummersbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25131007 - 51643 Gummersbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25131007
?????????	ca. 135 m²
???????	7
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1956
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	450.000 EUR
?????????	Käuferprovision 4,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25131007 - 51643 Gummersbach

?????????? ????????

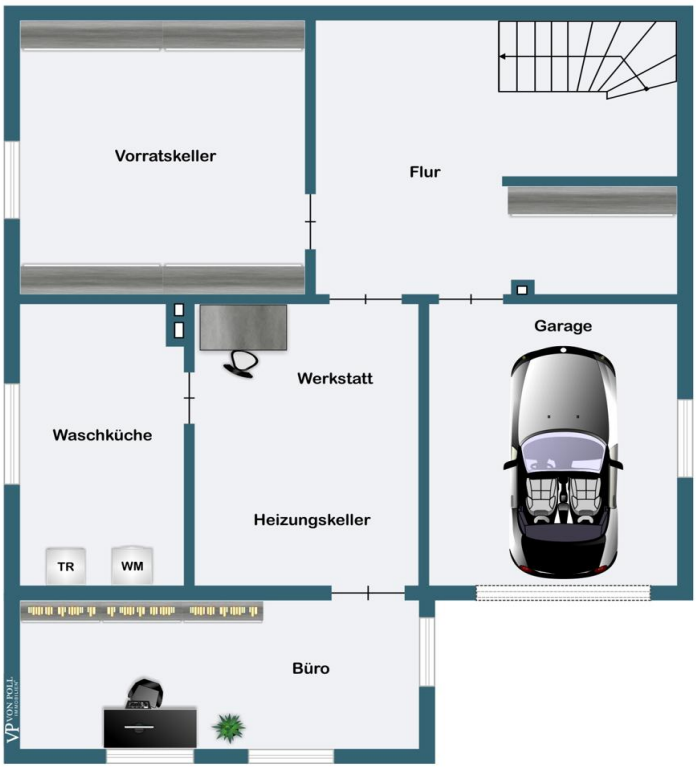
????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????

??????? ????????: 25131007 - 51643 Gummersbach

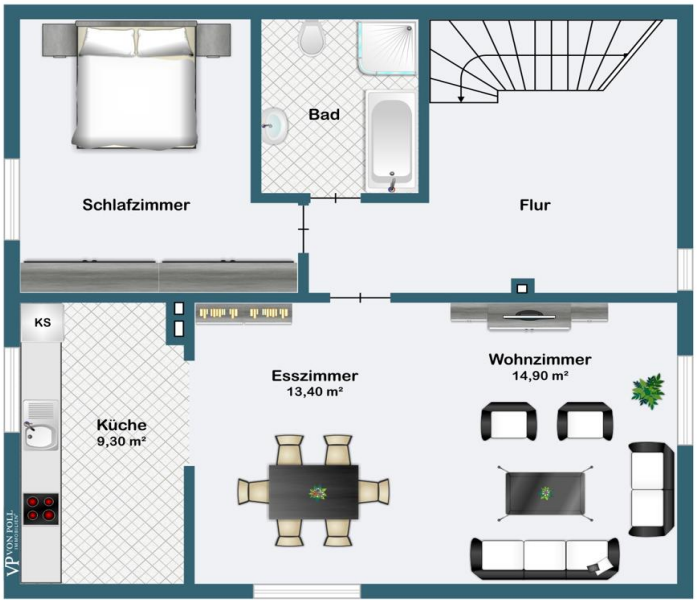
?? ???????

??????? ????????: 25131007 - 51643 Gummersbach

??????



WC
1,51 m²
Zimmer
15,10 m²
Flur
6,70 m²
Bad
3,70 m²
KS
Wohnzimmer
13,40 m²
Kochen
9,30 m²
Schlafzimmer
14,90 m²
Wintergarten


Bad
Schlafzimmer
Flur
KS
Küche
9,30 m²
Esszimmer
13,40 m²
Wohnzimmer
14,90 m²

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25131007 - 51643 Gummersbach

??? ????? ????????

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 m² und einem Grundstück von ca. 1237 m² bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Gesamtsanierung 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.

??????? ????????: 25131007 - 51643 Gummersbach

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25131007 - 51643 Gummersbach

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25131007 - 51643 Gummersbach

????? ???????????

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 ein 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.

??????? ????????: 25131007 - 51643 Gummersbach

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A Gummersbach
E-Mail: gummersbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com