

Gummersbach

EFH in TOP Höhenlage mit großer Einliegerwohnung

Objektnummer: 26131011



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 288 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 950 m²

Objektnummer: 26131011 - 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: 26131011 - 51643 Gummersbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26131011
Wohnfläche	ca. 288 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	529.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 42 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26131011 - 51643 Gummersbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung	Öl
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26131011 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26131011 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26131011 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26131011 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26131011 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26131011 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26131011 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26131011 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26131011 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26131011 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26131011 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26131011 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

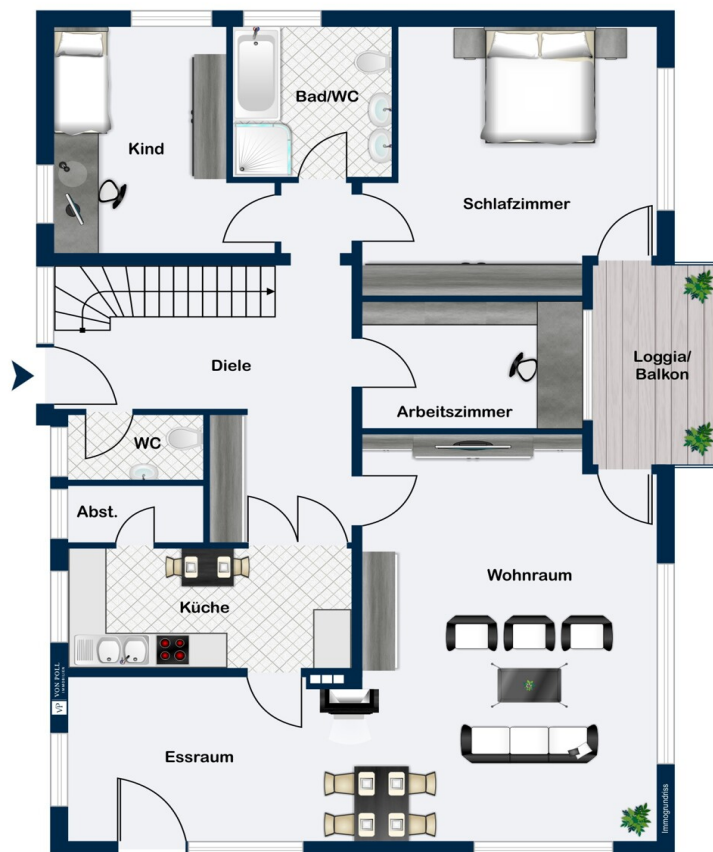


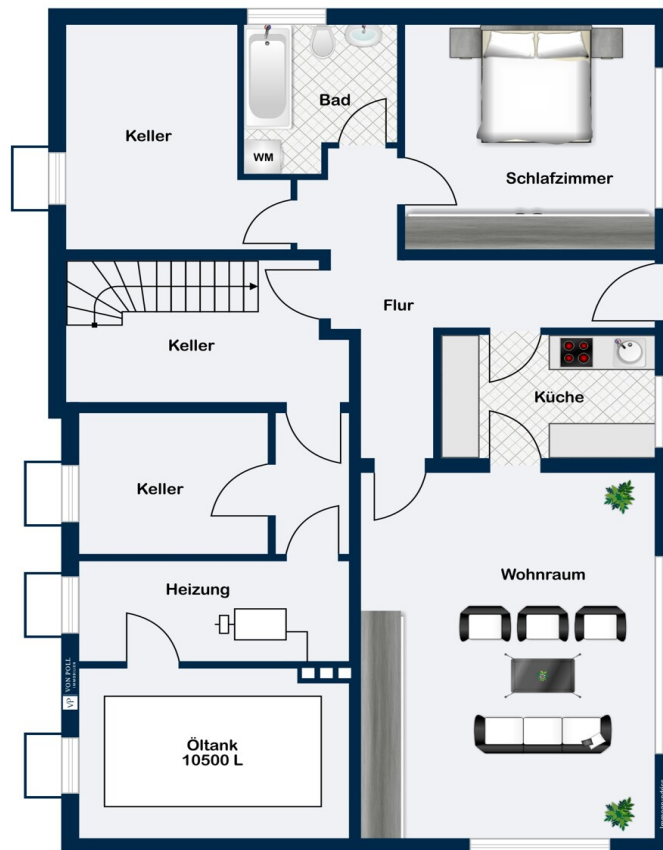
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26131011 - 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: 26131011 - 51643 Gummersbach

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Höhenlage präsentiert sich dieses großzügige Anwesen unter einem klassischen Satteldach. Das Objekt besticht durch seine hochwertige Substanz und eine äußerst gepflegte Ausstattung. Es bietet die außergewöhnliche Möglichkeit, Wohnraum flexibel und vielfältig zu nutzen: Mit insgesamt sechs Schlafzimmern und Räumlichkeiten, die sich auch als Musikzimmer oder Hobbyraum eignen, ist das Haus perfekt auf die Bedürfnisse einer Großfamilie zugeschnitten. Ebenso problemlos lässt es sich als Mehrgenerationenhaus, als Mehrfamilienhaus mit drei separaten Wohneinheiten oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten – beispielsweise mit einem Büro – nutzen. Auf allen drei Etagen besticht das Haus durch offene Wohn- und Essbereiche, im Obergeschoss ergänzt durch eine offene Küche. Große Fensterfronten und Holztüren mit Glaseinsatz lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein helles Raumgefühl. Ein absolutes Highlight ist das große Panoramafenster im Erdgeschoss: Es eröffnet nach Osten hin einen atemberaubenden, unverbauten Ausblick weit in das Oberbergische Land. Die Beheizung des Hauses ist flexibel aufgestellt. Die zentrale Ölheizung wird durch eine 2011 installierte Solarthermie-Anlage unterstützt, die sowohl für Heizung als auch für Warmwasser sorgt. Zusätzlich garantieren zwei besondere Holzöfen Behaglichkeit an kühlen Tagen: Im Obergeschoss lädt ein historischer, gusseiserner Kaminofen dazu ein, Speisen warmzuhalten oder sogar zu kochen, während im Erdgeschoss ein moderner, drehbarer Speicherofen für wohlige Wärme sorgt. Zur weiteren Instandhaltung wurden 2008 bereits einige Fenster erneuert und 2011 eine Dacherneuerung durchgeführt. Die Infrastruktur des Hauses ist für eine hohe Bewohnerzahl ausgelegt: Auf jeder der drei Etagen befindet sich ein Badezimmer, ergänzt durch ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss, sodass insgesamt vier Toiletten zur Verfügung stehen. Eine lange Einfahrt, die bequemen Parkraum für bis zu vier Gäste-Fahrzeuge bietet, führt in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks zu einem großzügigen Vorplatz. An diesen grenzen eine Doppelgarage sowie ein geräumiger Carport mit Platz für weitere anderthalb Fahrzeuge. Dieser Vorplatz erweist sich im Alltag als äußerst wertvolle, flexibel nutzbare Fläche unter freiem Himmel – sei es als geschützter Spielbereich für Kinder, als Ort für handwerkliche Tätigkeiten wie Holzhacken und Autopflege oder als praktische Arbeitsfläche für das Vorbereiten von Gartenpflanzen an sonnigen Tagen. Das Außengelände ist ein Paradies für Gartenliebhaber. Ein großer, liebevoll gepflegter Garten mit einer weiten Rasenfläche umgibt das Haus. Mit insgesamt drei Terrassen und zwei Balkonen bieten sich zahlreiche attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien. Wer Wert auf Platz, Gestaltungsfreiraum und einen starken Bezug zur Natur legt, findet hier ein Anwesen, das außergewöhnliche Möglichkeiten bietet. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von der Qualität und den vielseitigen Perspektiven, die diese Immobilie für Ihre individuellen Lebensentwürfe bereithält. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der

Anzeigenschaltung noch nicht vor.

Objektnummer: 26131011 - 51643 Gummersbach

Ausstattung und Details

großes Mehrgenerationenhaus

bis zu drei Wohneinheiten möglich

zwei große überdachte Balkone mit Weitblick

drei Terrassen

Doppelgarage mit Starkstromanschluss

Carport

3 Einbauküchen

2 Öfen

Solarthermie für Heizung und Warmwasser

Glasfaseranschluss erfolgt in Kürze

großes Panoramafenster mit atemberaubenden Blick zum Sonnenaufgang

Objektnummer: 26131011 - 51643 Gummersbach

Alles zum Standort

Gummersbach besticht als lebenswerte Mittelstadt mit rund 51.000 Einwohnern durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Wohnqualität. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen Wirtschaftsstruktur, die von öffentlichen Dienstleistungsbereichen, dem Gesundheitswesen sowie der Technischen Hochschule Köln am Campus Gummersbach geprägt ist. Familien schätzen hier besonders die sichere Umgebung, die unterdurchschnittliche Kriminalitätsrate und die vielfältigen Bildungsmöglichkeiten, die eine optimale Grundlage für eine sorgenfreie und zukunftsorientierte Lebensgestaltung bieten. Die verkehrliche Anbindung über Buslinien wie die Haltestellen Siebenbürgersiedlung (3 Minuten Fußweg) und Lope (6 Minuten Fußweg) garantiert eine unkomplizierte Mobilität innerhalb der Region.

Die unmittelbare Umgebung bietet Familien ein harmonisches Lebensumfeld, in dem Gemeinschaft und Erholung im Vordergrund stehen. Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, wie der Kunstrasenplatz Strombach, sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu aktiver Freizeitgestaltung ein. Für den täglichen Bedarf stehen fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto Marken-Discount, ein beliebter Metzger, ein Bäcker, ein Getränkemarkt, die Sparkasse, ein DHL Shop und zwei Gaststätten die den Alltag komfortabel gestalten, bereit.

Besonders hervorzuheben ist das umfangreiche Bildungsangebot, das von mehreren Kindergärten wie Margot Paazig (9 Minuten Fußweg) über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen und der Hochschule reicht. Diese Vielfalt ermöglicht eine individuelle Förderung der Kinder in allen Altersstufen, eingebettet in ein sicheres und unterstützendes Umfeld. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, sowie das Kreiskrankenhaus Gummersbach in etwa 7 Minuten erreichbar, umfassend gewährleistet und bietet Familien ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge.

In Gummersbach finden Familien somit eine perfekte Symbiose aus naturnahem Wohnen, exzellenter Infrastruktur und einem starken Gemeinschaftsgefühl. Diese Stadt bietet den idealen Rahmen, um gemeinsam mit Kindern eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26131011 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26131011 - 51643 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