

Gummersbach

## Zweifamilienhaus mit Geschäftslokal

*Codice oggetto: 26131002*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 242.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122,59 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 678 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26131002 - 51645 Gummersbach**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 26131002                  |
| Superficie netta    | ca. 122,59 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 12                        |
| Camere da letto     | 4                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 1914                      |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera     |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 242.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 116 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Giardino / uso comune                                                     |

**Codice oggetto: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                    | Consumo energetico                                    | 448.00 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.12.2035             | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                    | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1914                             |

**Codice oggetto: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## La proprietà



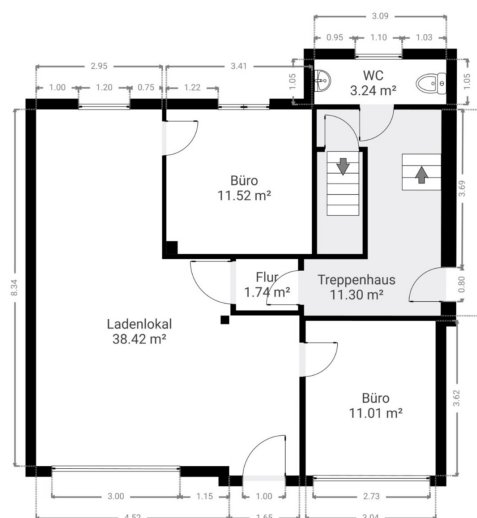
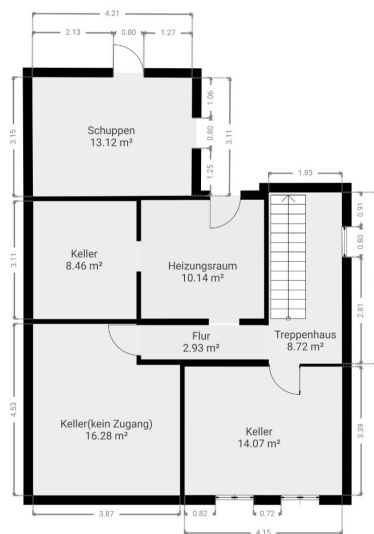
**Codice oggetto: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## La proprietà



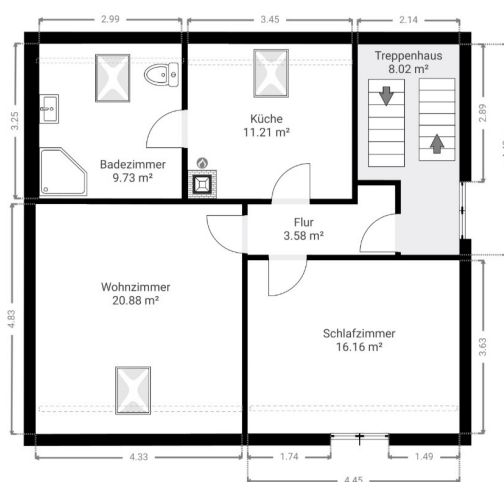
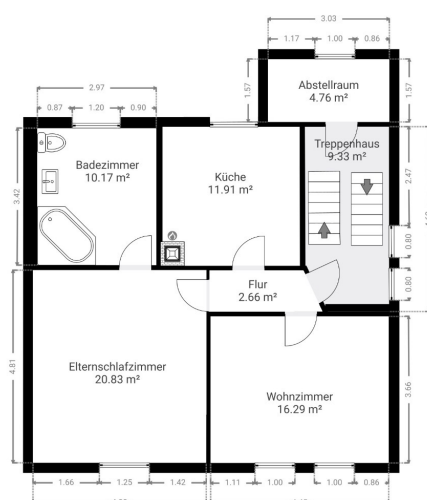
Codice oggetto: 26131002 - 51645 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26131002 - 51645 Gummersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26131002 - 51645 Gummersbach

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## Una prima impressione

**Stilvolle Kapitalanlage in Dieringhausen!**

**Die Immobilie wird vom jetzigen Eigentümer als reine Kapitalanlage genutzt.  
Man findet hier folgende Aufteilung:**

**EG Ladenlokal mit ca 63 m<sup>2</sup> Ladenfläche  
OG und DG mit ca.123 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**2 Stellplätze befinden sich neben der Immobilie.  
Zusätzlich findet man noch einen gemütlichen kleinen Garten mit Gartenhütte.**

**Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand!**

**Codice oggetto: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## Dettagli dei servizi

**Eine Büroetage  
zwei Wohneinheiten**

**Codice oggetto: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## **Tutto sulla posizione**

**Dieringhausen bietet Ihnen in fußläufiger Reichweite, alle Einkaufsmöglichkeiten, die Sie im alltägliche Leben benötigen.**

**Weitere Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten bietet Ihnen Gummersbach, das ca. 10 Fahrminuten entfernt ist.**

**Hier sind das neue Gummersbacher Forum mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomien gelegen.**

**Die Schwalbarena bietet sportliche Events, während auch in der Halle 32 im Nebengebäude verschiedenste Events angeboten werden.**

**Die Autobahnanbindung ist in ca. 5 Fahrminuten erreichbar, die perfekte Voraussetzung, die Kölner Innenstadt über die A4 in nur ca. 30 Minuten zu erreichen.**

**Wer mit der Bahn ein öffentliches Verkehrsmittel nutzen möchte, erreicht den Bahnhof Dieringhausen in nur ca. 13 Minuten fußläufig.**

**Codice oggetto: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26131002 - 51645 Gummersbach**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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