Gummersbach / Bernberg

Lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit Garten

Objektnummer: 24131049

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 198.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 110 m^2 • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24131049
Wohnfläche	ca. 110 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	198.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

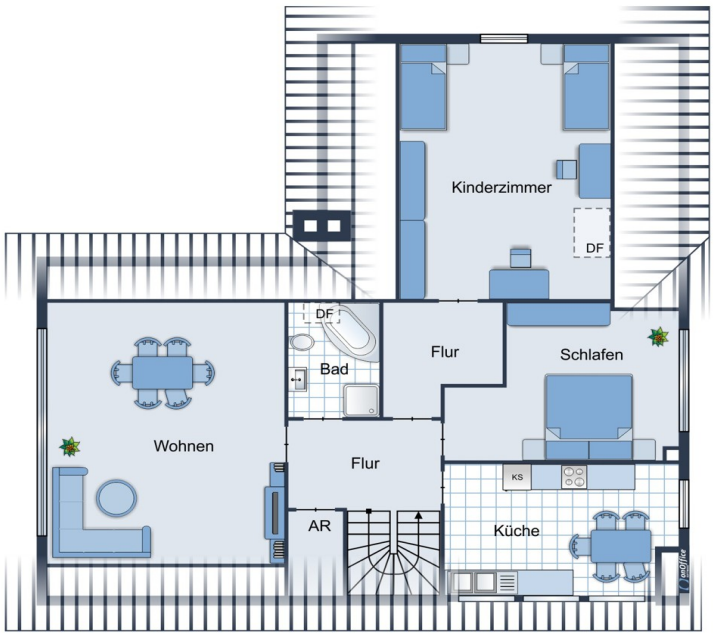
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

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: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Dachgeschosswohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 110 Quadratmetern großzügigen Raum für zwei bis drei Personen. Durch ihre clevere Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern eignet sie sich hervorragend für Paare oder kleine Familien, die eine Kombination aus Privatsphäre und gemeinsamen Wohnbereichen schätzen. Im Zentrum der Wohnung befindet sich eine geräumige Wohnküche, die genügend Platz für einen Essbereich bietet und dazu einlädt, gesellige Abende mit Familie und Freunden zu verbringen. Das komplett modernisierte Badezimmer bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche und vereint somit Komfort und Funktionalität. Helle Fliesen und hochwertige Armaturen tragen zur modernen Ausstrahlung des Badezimmers bei und laden zum Entspannen ein. Eines der besonderen Highlights dieser Wohnung ist der Zugang zu einem großen Garten, der viel Platz für Aktivitäten im Freien bietet. Ob Sie gerne gärtnern oder einfach nur die Natur vom eigenen Zuhause aus genießen möchten. Der Charme der Dachgeschosslage zeigt sich nicht nur durch die behagliche Atmosphäre der Wohnräume, sondern auch durch die hervorragende Aussicht, die ein Gefühl von Offenheit und Freiheit vermittelt. Diese lassen den Alltag in den Hintergrund treten. Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Lage, die sowohl Ruhe als auch Erreichbarkeit bietet. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsgelegenheiten sowie Freizeitmöglichkeiten sind gut erreichbar, sodass sich eine ausgezeichnete Balance zwischen urbaner Anbindung und Rückzugsmöglichkeit ergibt. Durch die geschickte Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, moderner Ausstattung und attraktiver Lage stellt diese Dachgeschosswohnung eine ideale Gelegenheit für all jene dar, die Wert auf komfortables und stilvolles Wohnen legen. Potenzielle Käufer sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Möglichkeit, sich einen persönlichen Eindruck von dieser besonderen Dachgeschosswohnung zu verschaffen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Wohnangebot näherzubringen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

Objektnummer: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

Ausstattung und Details

modernes Bad
Kamin aus Schamottsteinen
große Wohnküche
Wohnzimmer mit Weitblick und extra großer Fensterfront
Garten

Objektnummer: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

Alles zum Standort

Die idyllisch gelegene Immobilie – in einer ruhigen 30er-Zone – liegt nur 7 Fahrminuten von dem Nah-Erholungsgebiet Aggertalsperre und ebenfalls ca. 7 Fahrminuten vom Gummersbacher Zentrum entfernt. In unmittelbarer Umgebung (ca. 3 Fahrminuten) finden Sie einen Supermarkt, eine Tankstelle, eine Hausarztpaxis und eine Apotheke. Ebenfalls dort gelegen sind ein Kindergarten sowie eine Grundschule. Alle weiteren Einkaufsmöglichkeiten sowie Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Banken finden Sie im Gummersbacher Zentrum. Die Autobahnanbindung an die A4 Richtung Köln/Olpe erreichen Sie nach ca. 15 Fahrminuten. Somit erreichen Sie Köln nach ca. 30 Fahrminuten. Ebenso gelangen Sie in ca. 30 Fahrminuten nach Olpe.

Objektnummer: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

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 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.

Objektnummer: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

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