

Gummersbach / Berghausen

# Einfamilienhaus mit ELW Nähe Golfplatz Gimborn

????????? ??????????: 24131038



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

???? ??????: 329.000 EUR • ??????????: ca. 174 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 517 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

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

???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24131038	????? ???????	329.000 EUR
?????????????	ca. 174 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	?????????????????
?????????	7	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	3	????? ????????????????	2019
?????????????	3	?????????	?????????
????? ???????????????	1969	?????????????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ??????????
?????? ???????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

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

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

???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

?? ?????????



???????? ??: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

?? ????????



???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

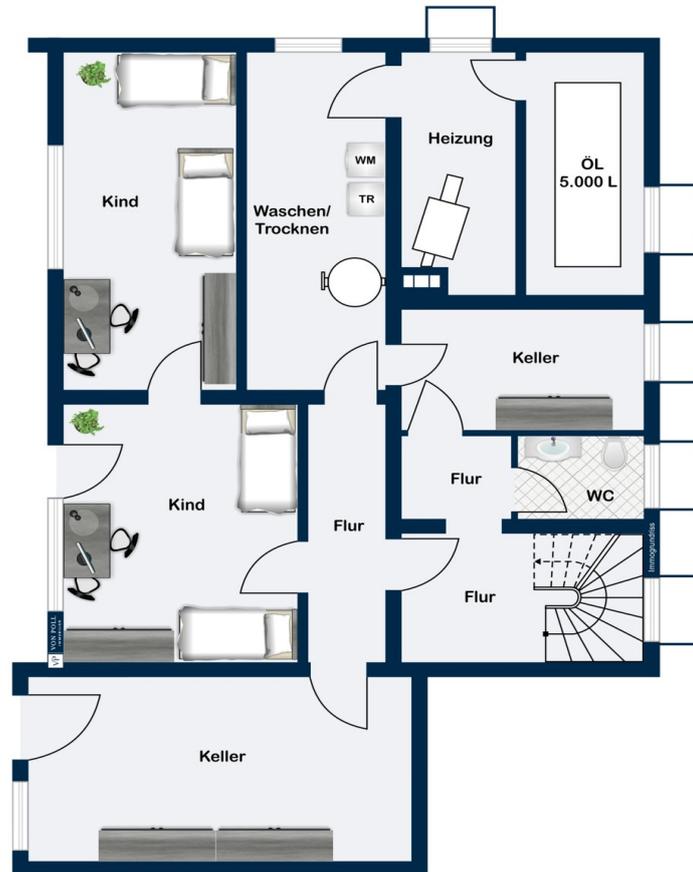
T.: 02261 - 30 55 79 0

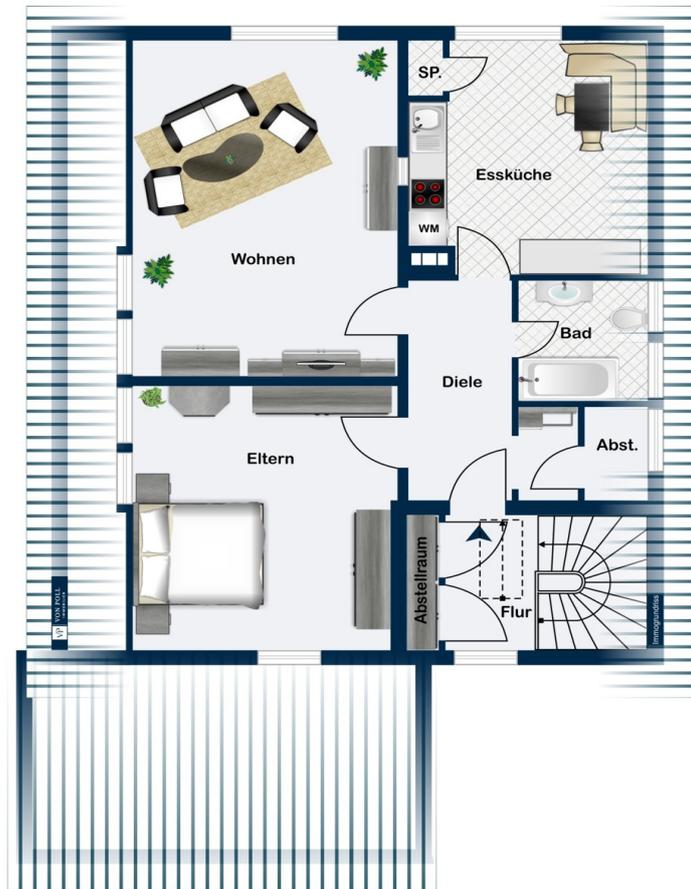
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

???????







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

???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

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

Wir bieten Ihnen hier ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 174 m<sup>2</sup>, auf einem Grundstück von ca. 517 m<sup>2</sup>, in einem beliebten Vorort von Gummersbach, in direkter Nähe zum Golfplatz Gimborn. Das Haus wurde im Jahr 1966 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im EG befindet sich eine ca. 103 m<sup>2</sup> große Wohnung mit einem langen Flur, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer großzügigen Wohnküche, einem Wannenbad und einem Gäste WC. Zusätzlich gibt es im Keller zwei weitere Wohnräume, die als Wohnzimmer und Schlafzimmer genutzt werden können. Von hier aus gelangt man direkt zum Garten mit einer großzügigen Terrasse. Im OG befindet sich die zweite Wohneinheit mit ca. 71 m<sup>2</sup>, welche bisher immer gut vermietet war. Diese Einheit verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Wohnküche und ein Wannenbad. Eine Garage und vier weitere Nutzräume im Keller und ein WC, runden das Angebot noch ab. Die Immobilie eignet sich sowohl als Mehrgenerationenhaus als auch für eine junge Familie, die die Finanzierung mit Mieteinnahmen unterstützen möchte. Die idyllische Lage mit Weitblick über Wiesen und Wälder schafft eine ruhige Atmosphäre in einer Sackgassenlage. Dieses Haus bietet genügend Platz für eine Familie und verbindet die ländliche Ruhe des Oberbergischen Kreises mit der Nähe zur Natur und einem Golfplatz. Die großzügige Aufteilung der Räume und die Möglichkeit einer Einliegerwohnung machen diese Immobilie zu einer interessanten Investition. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor.

???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

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

zwei getrennte Wohneinheiten

EG Wohnung mit ca. 103 m<sup>2</sup>

OG Wohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup>

Parkett und Laminat in den Wohnräumen

gepflegte übergroße Garage mit elektrischem Tor, Fenster und Heizung

Balkon

Terrasse

1 Stellplatz

Heizung und mehr als die Hälfte der Fenster sind bereits saniert

neue Haustüre

???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

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

Zwischen Gummersbach und Engelskirchen gelegen befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Direkt am Golfplatz 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 gepflegten Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung aus. Somit kann man in nur ca. 30 Minuten Köln erreichen.

???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

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

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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 Handelsregistorauszugs, 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.

???????? ??????????: 24131038 - 51647 Gummersbach / Berghausen

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

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

Petra Friedsam

---

Vollmerhauser Straße 84A Gummersbach  
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)