

Gummersbach / Bernberg

# Lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit Garten

CODE DU BIEN: 24131049



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

PRIX D'ACHAT: 198.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 24131049          |
| Surface habitable      | ca. 110 m²        |
| Pièces                 | 3                 |
| Chambres à coucher     | 2                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 1980              |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 198.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2013                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                     |

CODE DU BIEN: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Gaz                                                                                                       |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Détails des commodités

modernes Bad

Kamin aus Schamottsteinen

große Wohnküche

Wohnzimmer mit Weitblick und extra großer Fensterfront

Garten

**CODE DU BIEN: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg**

## Tout sur l'emplacement

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 Hausarztpraxis 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.

CODE DU BIEN: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24131049 - 51647 Gummersbach / Bernberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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