Gummersbach

Reihenendhaus in Bester Lage GM

Objektnummer: 26131029



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 305 m²

Objektnummer: 26131029 - 51643 Gummersbach

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

Objektnummer: 26131029 - 51643 Gummersbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26131029
Wohnfläche	ca. 91 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1950
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26131029 - 51643 Gummersbach

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26131029 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131029 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

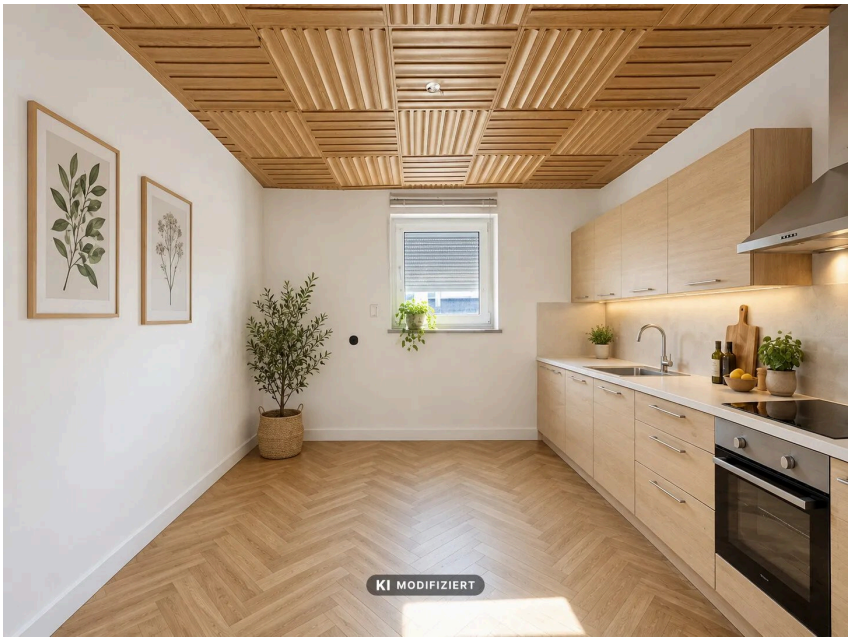




Objektnummer: 26131029 - 51643 Gummersbach

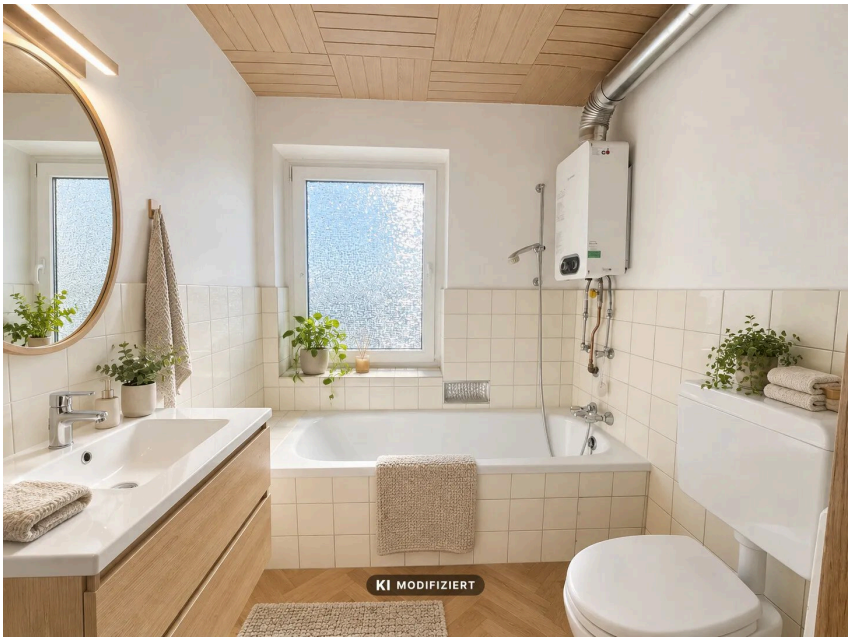
Die Immobilie





Objektnummer: 26131029 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131029 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131029 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26131029 - 51643 Gummersbach

Ein erster Eindruck

Hier steht ein Haus, das seit 1950 seinen eigenen Rhythmus gefunden hat. Die solide Fassade, geprägt von klaren Linien und dunklen Schieferplatten, empfängt den Besucher mit ruhiger Selbstverständlichkeit. Ein gepflegtes Grundstück rahmt das Gebäude; dicht gewachsene Hecken und ein sonnenheller Rasenbereich bieten Raum für leichte Sommertage. Der Weg führt entlang eines kleinen Gartens, in dem die Morgensonne das Gras zum Leuchten bringt.

Im Inneren öffnet sich die Diele und eine harmonisch geschwungenen Treppe. Hier spürt man die ruhige Atmosphäre eines Hauses. Die Räume präsentieren sich in klarer Struktur: Ein Wohnzimmer, das durch großzügige Fenster und einladende Sitzbereiche geprägt ist, bietet Platz für Begegnungen, Gespräche und entspannte Abende.
Die Küche, ebenso das Bad sowie alle Böden und Wände verlangen nach Renovierung, aber unser Beispiel der KI zeigt was alles möglich ist.
. Die Modernisierungen der letzten Jahre, von der Abwasserpumpe bis hin zu den Fenstern, machen sich im Alltag angenehm bemerkbar, ohne dass sie sich in den Vordergrund drängen.

Drei Schlafzimmer und ein Bad im Obergeschoss fügen sich selbstverständlich ein. Das Haus erzählt von Verlässlichkeit, von Alltag und Feierabend, von kleinen und großen Momenten, die hier ihren Platz finden. Wer den Blick aus den Fenstern schweifen lässt, spürt die Beständigkeit eines Zuhauses, das bereit ist für neue Geschichten. Ein Ort, an dem die Tage ihren eigenen Takt haben und das Leben mit jedem Schritt spürbar wird. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor

Objektnummer: 26131029 - 51643 Gummersbach

Ausstattung und Details

solides Reihenendhaus
Garten
modernisierte Fenster
1 Stellplatz
TOP Citylage
Schulen fußläufig in der Nähe
Höhenlage

Objektnummer: 26131029 - 51643 Gummersbach

Alles zum Standort

Gummersbach präsentiert sich als verlässlicher und gut angebundener Standort im Oberbergischen Kreis, der mit seinem moderaten Preisniveau, der stabilen Nachfrage und seiner Rolle als Verwaltungs-, Bildungs- und Gesundheitszentrum überzeugt. Die Stadt verbindet urbane Erreichbarkeit mit einem ausgewogenen Lebensumfeld und bietet damit besonders für Familien ein Umfeld, in dem Alltag, Versorgung und Zukunftsperspektiven angenehm zusammenfinden.

Im direkten Umfeld zeigt sich ein gewachsener, familienfreundlicher Charakter mit kurzen Wegen und einer angenehm alltagsnahen Infrastruktur. Schulen, Freizeitangebote und Versorgungseinrichtungen liegen in gut erreichbarer Nähe und schaffen jene Verlässlichkeit, die im Familienleben geschätzt wird. Gleichzeitig unterstreichen die gute Anbindung und die zentrale Lage die Attraktivität des Standorts für ein dauerhaft stabiles Wohnumfeld.

Für den Familienalltag ist die Umgebung hervorragend aufgestellt: Die Städtische Realschule Gummersbach-Steinberg liegt nur etwa 4 Gehminuten entfernt, die Realschule Steinberg erreicht man in rund 5 Minuten zu Fuß. Auch die Gem. Grundschule Steinenbrück und die Gemeinschaftsgrundschule Steinenbrück sind in etwa 8 Gehminuten erreichbar, während mehrere Kindergärten im Umkreis von rund 10 bis 11 Minuten zu Fuß liegen. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch die Technische Hochschule Köln am Campus Gummersbach, die in etwa 12 Gehminuten erreichbar ist. Für die tägliche Versorgung stehen Nahkauf in rund 9 Minuten sowie weitere Supermärkte in etwa 14 Minuten zu Fuß zur Verfügung. Im Bereich Gesundheit sorgen eine Tagesklinik, Apotheken, Ärztehäuser, Facharztpraxen und das Kreiskrankenhaus Gummersbach für ein besonders beruhigendes Maß an Nähe und Erreichbarkeit; die Tagesklinik Brückenstraße liegt beispielsweise nur rund 9 Gehminuten entfernt, die Apotheke im Bergischen Hof etwa 11 Minuten. Auch Freizeit und Erholung sind angenehm eingebunden: Spielplätze, Sportangebote, Parks und das Steinmüllergelände schaffen Raum für Bewegung und gemeinsame Zeit, während Busverbindungen wie Gimborner Straße, Wasserfuhrstraße und Stadthalle sowie der Bahnhof Gummersbach die Mobilität im Alltag zusätzlich erleichtern.

Insgesamt bietet diese Lage für Familien ein ausgewogenes, gut organisiertes Umfeld mit kurzen Wegen, starker Infrastruktur und einem spürbar verlässlichen Wohngefühl.

Objektnummer: 26131029 - 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 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: 26131029 - 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