Gummersbach / Derschlag

Zweifamilienhaus mit traumhaft großem Grundstück!

Objektnummer: 26131032



KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2331 m²

Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

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

Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

Auf einen Blick

Objektnummer	26131032
Wohnfläche	ca. 170 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	8 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	389.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	161 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

Die Immobilie





Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

Die Immobilie





Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

Die Immobilie





Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

Die Immobilie





Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

Die Immobilie





Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

Die Immobilie





Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

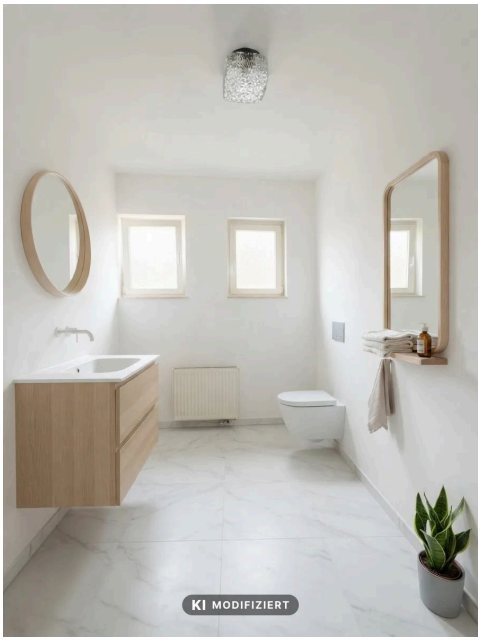
Die Immobilie





Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

Die Immobilie





Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

Die Immobilie

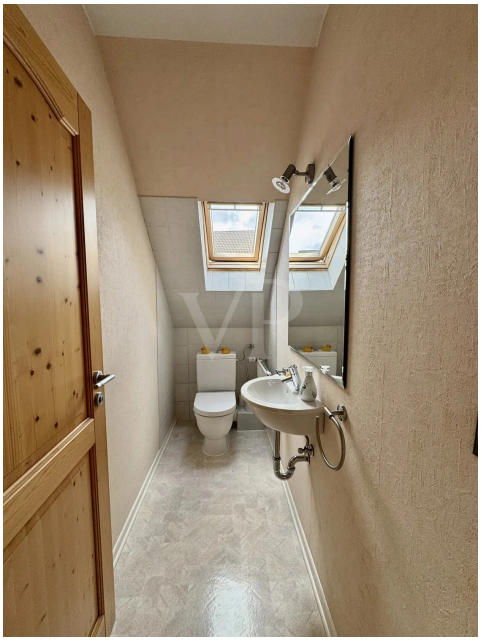




Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

Die Immobilie





Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

Die Immobilie





Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

Die Immobilie





Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

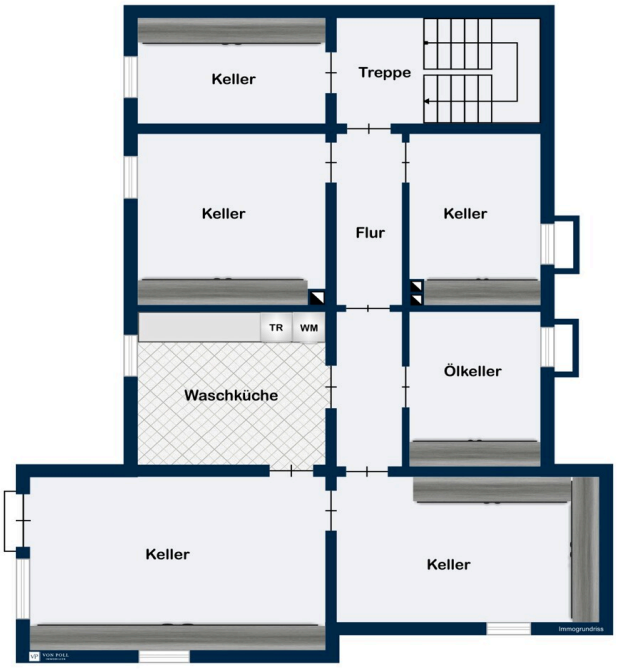
Die Immobilie

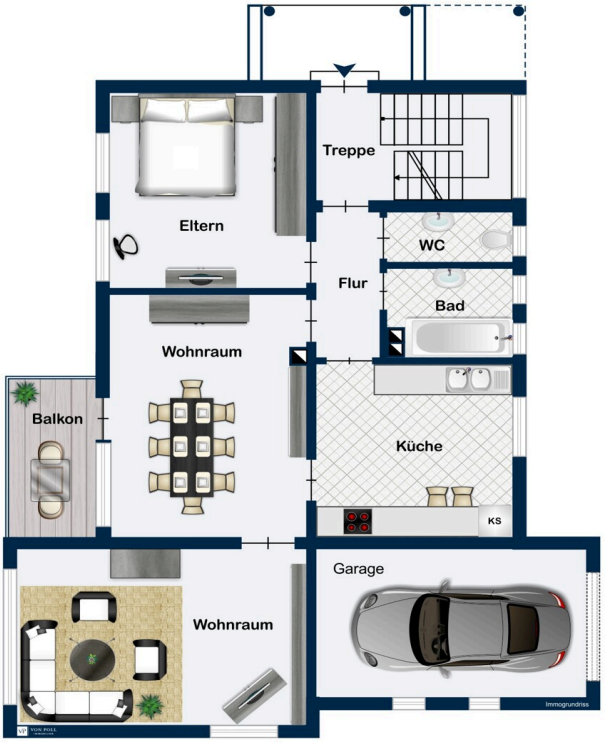


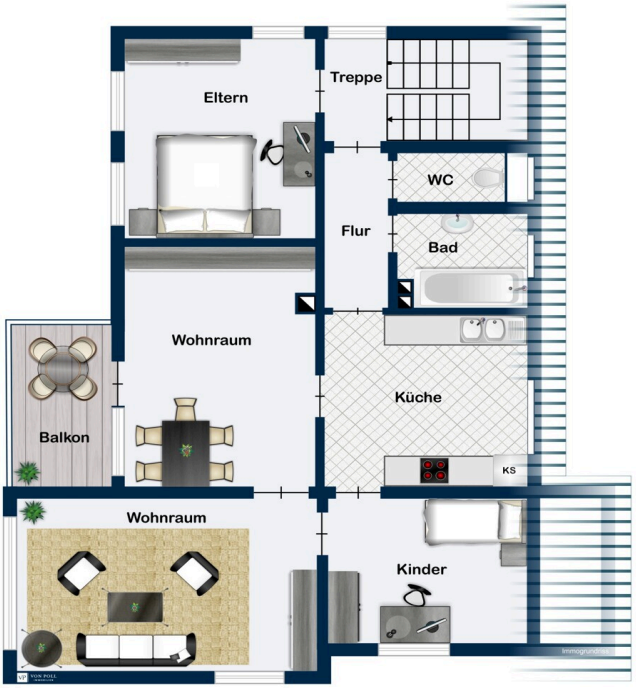


Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

Grundrisse




Treppe
Eltern
WC
Flur
Bad
Wohnraum
Balkon
Küche
KS
Garage
Wohnraum
Immogrundriss



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: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

Ein erster Eindruck

Sie finden hier ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1965, das im Jahr 1968 noch um einen Anbau erweitert wurde. Schon beim Näherkommen fällt die harmonische Verbindung aus klaren Linien, massiver Substanz und gepflegtem Grün ins Auge. Die Fassade, teils in hellem Putz, teils in zurückhaltender Fliesenoptik, vermittelt Beständigkeit, während das Dach, 2000 erneuert, mit seinen grünen Hochglanzziegeln markant die Silhouette prägt. Die Einfahrt führt vorbei an der Fertiggarage aus den 80er Jahren, eingerahmt von geschnittenen Hecken und gepflegten Sträuchern, die den Eingangsbereich diskret vom Straßenraum abschirmen.

Der überdachte Eingang empfängt mit einem Windfang, der auch an Regentagen trockenen Fußes ins Haus führt. Im Inneren öffnen sich die Räume mit einer angenehmen Selbstverständlichkeit. Im EG befindet sich die ca. 80 m² große Hauptwohnung. Das Herzstück bildet das Wohnzimmer mit klassischem Parkett und weitem Blick über den Garten. Die Sonne wandert durch den Raum und bringt die Holzdetails zum Leuchten, während draußen das satte Grün des Gartens lockt.
Hier wurde das Bad noch nicht saniert.
Im Dachgeschoß befindet sich die komplett modernisierte Einliegerwohnung mit neuen Türen, neuen Fenstern, abgeschliffenem Parkett und moderner Küche. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer und ein 2016 modernisiertes Duschbad. Beide Balkone wurden verschlossen, so dass man hier, auch bei Regen, gemütliche Stunden verbringen kann.

Der weitläufige Garten erstreckt sich hinter dem Haus und lädt ein, die Jahreszeiten unmittelbar zu erleben. Alte Obstbäume werfen im Sommer kühlen Schatten, der Rasen öffnet sich sanft Richtung Sonne, und der Blick reicht bis zur Grundstücksgrenze, wo sich die Natur fast unmerklich anschließt. Zwei überdachte Balkone und diverse Terrassen schenken immer wieder neue Perspektiven auf das Grundstück und die Umgebung. Am Morgen lässt sich hier der Tag begrüßen, abends klingt er in entspannter Runde aus.
Ein Haus, das seine Geschichte bewahrt und zugleich offen für neue Kapitel ist. Das grüne Grundstück, die durchdachte Aufteilung und die ruhige Wohnlage verbinden sich zu einem Ort, an dem jeder Tag seinen eigenen Rhythmus findet.

Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

Ausstattung und Details

* 2000 neues Dach
* 1999-2001 neue Fenster
* 1999 Parkett DG neu abgeschliffen
* 1999 neue Türen im DG
* Ölheizung aus 1998, teilweise erneuert 2001
* Hühnerstall

Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

Alles zum Standort

Gummersbach besticht als lebendige Mittelstadt mit rund 51.000 Einwohnern und einer ausgewogenen Altersstruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld bietet. Die Nähe zu Köln sowie die ausgezeichneten Verkehrsanbindungen ermöglichen eine ideale Balance zwischen urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die stabile Wirtschaft mit mittelständischen Unternehmen sorgt für eine verlässliche Grundlage, während der Immobilienmarkt mit moderaten Preisen und stetiger Wertentwicklung langfristige Perspektiven eröffnet. Hier finden Familien ein Umfeld, das durch Qualität, Sicherheit und nachhaltige Entwicklung überzeugt. Die unmittelbare Umgebung begeistert mit einer Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die den Alltag bereichern und Raum für gemeinsames Erleben schaffen. Spielplätze in nur wenigen Minuten Fußweg laden Kinder zum unbeschwerten Spielen ein, während das nahegelegene Hallenbad Derschlag und die Sporthalle Derschlag mit nur 8 Minuten Fußweg vielfältige Bewegungsangebote für Groß und Klein bieten. Der idyllische Rennerpark, ebenfalls in fünf Minuten erreichbar, lädt zu entspannten Spaziergängen und naturnahen Stunden im Grünen ein. Für kulturelle und gemeinschaftliche Begegnungen bereichern das Gemeindezentrum Bernberg sowie die Dümmlinghauser Mühle das Freizeitangebot in angenehmer Reichweite.

Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine umfassende Betreuung und Förderung der Kinder. Die Astrid-Lindgren-Schule und der Evangelische Kindergarten „Die Himmelsstürmer“ sind in ebenfalls nur wenigen Minuten erreichbar, während die Städtische Gesamtschule Gummersbach-Derschlag mit Sekundarstufe I und II nur zehn Minuten entfernt liegt. Diese kurzen Wege schaffen Sicherheit und Komfort im Familienalltag. Ergänzt wird das Angebot durch weiterführende Schulen und Kindergärten in der Umgebung, die eine durchgängige Bildungsbiografie ermöglichen.

Auch in puncto Gesundheit und Versorgung ist für Familien bestens gesorgt. Ärzte und Apotheken sind in einem Radius von sechs bis acht Minuten zu Fuß erreichbar, was schnelle und unkomplizierte medizinische Betreuung garantiert. Die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien, alle in unter 15 Minuten zu Fuß erreichbar, runden das komfortable Wohnumfeld ab und erleichtern den täglichen Bedarf.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in sechs bis acht Minuten Fußweg gewährleistet, sodass auch ohne eigenes Fahrzeug eine flexible Mobilität gegeben ist. Diese Kombination aus naturnahem Wohnen, umfassender Infrastruktur und sicherer Umgebung macht Gummersbach zu einem

idealen Ort für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen für ein behütetes und erfülltes Familienleben.

Objektnummer: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

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: 26131032 - 51645 Gummersbach / Derschlag

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