Gummersbach

Historisches Ambiente mit viel Potential

Objektnummer: 26131044



KAUFPREIS: 288.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 577 m²

Objektnummer: 26131044 - 51645 Gummersbach

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

Objektnummer: 26131044 - 51645 Gummersbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26131044
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1914
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	288.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26131044 - 51645 Gummersbach

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26131044 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131044 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131044 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131044 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131044 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131044 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131044 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131044 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131044 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131044 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131044 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie

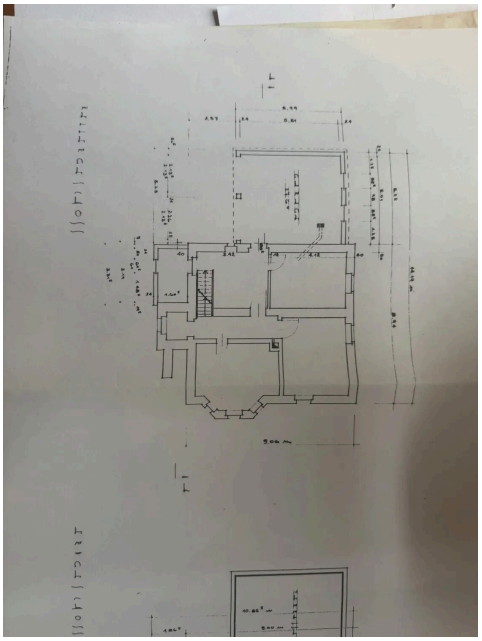




Objektnummer: 26131044 - 51645 Gummersbach

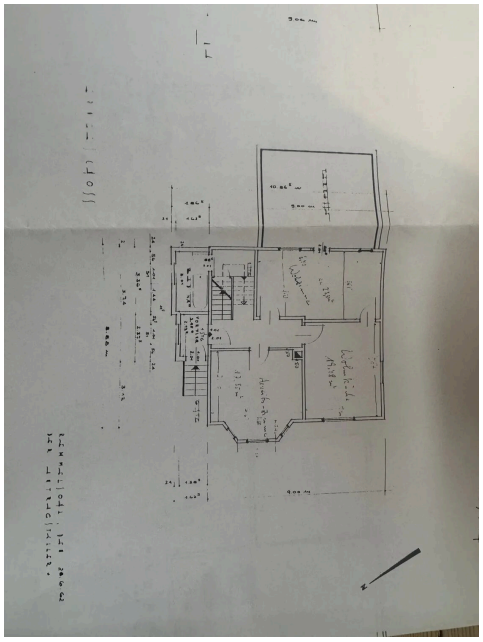
Die Immobilie

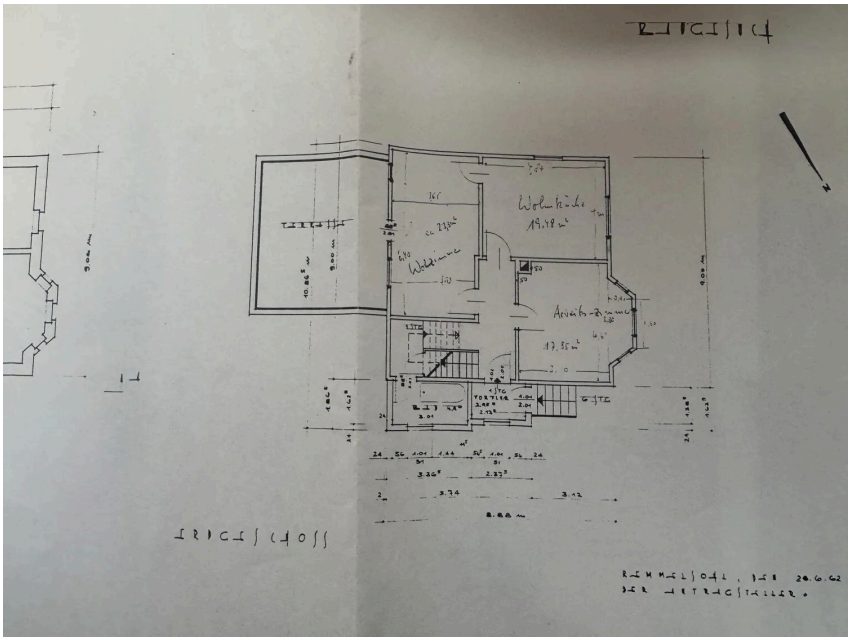




Objektnummer: 26131044 - 51645 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131044 - 51645 Gummersbach

Ein erster Eindruck

Mit seiner markanten Fassade aus Schiefer und Fachwerk, eingefasst von einer niedrigen Sandsteinmauer, erzählt dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1914 vom Charme vergangener Zeiten, und spannt zugleich eine Brücke in die Gegenwart. Hier treffen gewachsene Substanz und spürbare Sorgfalt aufeinander. Wer durch das Gartentor tritt, spürt sofort die besondere Atmosphäre dieses Hauses, das sich selbstbewusst in die Straße einfügt. Die üppigen Hortensien vor dem Erkerfenster begrüßen einen mit Farbe und Leben.

Im Inneren empfängt ein langer Flur mit terrakottafarbenen Fliesen und warmem Holz an Türen und Rahmen. Das Licht fällt weich durch die Fenster und begleitet einen in die großzügigen sechs Zimmer, deren Zuschnitt und Aufteilung den Charakter des Hauses prägen. Im Esszimmer, das mit natürlichen Materialien und ruhigen Farben eine entspannte Gelassenheit ausstrahlt, lassen sich lange Abende verbringen. Die Fenster öffnen den Blick ins private Grün, das sich im rückwärtigen Garten ausbreitet. Hier draußen schenkt der große Garten mit altem Baumbestand und lauschigen Sitzplätzen einen Rückzugsort, der im Wechsel der Jahreszeiten immer wieder neue Facetten offenbart.

Modernisierungen wurden kontinuierlich und mit Blick auf die Substanz umgesetzt: Die Zentralheizung wurde 2023 erneuert, das Bad im oberen Geschoss modernisiert, Leitungen und Fenster in verschiedenen Etappen ausgetauscht. So verbindet sich das Gefühl von Geschichte mit zeitgemäßem Komfort, ohne den Charakter des Hauses zu verfälschen. Die Räume sind geprägt von ehrlichen Materialien, klaren Linien und angenehmer Proportion, jeder Winkel trägt die Handschrift der Jahrzehnte, ohne angestaubt zu wirken.

Die Terrasse am Haus, leider sanierungsbedürftig, lädt wenn repariert dazu ein, in den Tag zu starten oder abends zur Ruhe zu kommen. Der Blick schweift über den weitläufigen Garten, in dem das Leben im Sommer nach draußen wandert. Die zentrale Lage im Ort eröffnet kurze Wege und schafft zugleich ein Gefühl von Rückzug. Das Haus wirkt dabei immer wie ein Zuhause, das mit seinen Details und seiner gewachsenen Struktur Geborgenheit vermittelt.

Wer hier ankommt, spürt sofort: In diesen Mauern steckt Geschichte, und doch fühlt sich jeder Moment in diesem Haus ganz gegenwärtig an. Ein Ort, an dem das Leben seinen eigenen Takt findet.

Objektnummer: 26131044 - 51645 Gummersbach

Ausstattung und Details

historische gut aufgearbeitete Holztüren
vorbereitete große Terrasse (Sanierungsbedarf)
Garage ebenfalls Sanierungsbedarf
große Wohnküche
vier Schlafzimmer
saniertes Bad
gute Anbindung an den Nahverkehr und ins Grüne

Objektnummer: 26131044 - 51645 Gummersbach

Alles zum Standort

Gummersbach verbindet als regionales Zentrum eine solide wirtschaftliche Basis mit einer angenehm überschaubaren Wohnatmosphäre. Die Stadt profitiert von einer breit aufgestellten Struktur aus Industrie, Gesundheitswesen, Verwaltung, Bildung und Dienstleistungen, was für eine verlässliche Nachfrage und eine gute Einbindung in den Alltag sorgt. Für Familien entsteht daraus ein Standort, der Stabilität, gute Erreichbarkeit und eine langfristig attraktive Perspektive vereint.

Im näheren Umfeld zeigt sich das Wohnumfeld familienfreundlich und alltagsnah. Schulen, Kindergärten und weiterführende Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar und schaffen kurze Wege im Tagesablauf; die nächstgelegene Grundschule liegt rund 15 Gehminuten entfernt, ebenso mehrere Kindergärten, während weitere Bildungsangebote wie Berufskolleg, Volkshochschule und Campus der Technischen Hochschule Köln das Umfeld zusätzlich bereichern. Auch die medizinische Versorgung ist überzeugend aufgestellt: Eine Zahnarztpraxisund die Apotheke ist in etwa 5 Minuten via Auto erreichbar, Hausarztpraxen folgen in gut 15 Minuten, und das Kreiskrankenhaus Gummersbach liegt etwa in 10 Minuten ebenfalls komfortabel angebunden. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Lidl, REWE und Aldi in etwa 15 bis 16 Gehminuten zur Verfügung, ergänzt durch weitere Nahversorger. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Ein Park ist bereits nach rund 11 Gehminuten erreichbar, Sportangebote wie TopFit, Bouleplatz und Turnhalle liegen ebenfalls in angenehmer Nähe, und auch Spielplätze sowie weitere grüne Rückzugsorte unterstreichen den hohen Alltagswert. Die Anbindung ist zudem erfreulich vielseitig: Mehrere Bushaltestellen befinden sich in nur 3 bis 10 Gehminuten Entfernung, der Bahnhof Gummersbach-Dieringhausen ist in etwa 24 Gehminuten erreichbar, und auch der Bahnhof Gummersbach sowie die Autobahnanschlüsse sorgen für gute regionale und überregionale Verbindungen.

Gerade für Familien bietet dieser Standort damit ein ausgewogenes Umfeld aus Bildung, Versorgung, Mobilität und Freizeit, das den Alltag angenehm strukturiert und langfristig überzeugt.

Objektnummer: 26131044 - 51645 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: 26131044 - 51645 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