Gummersbach / Hülsenbusch

Historisches Fachwerkanwesen mit fünf Wohneinheiten

Objektnummer: 26131047



KAUFPREIS: 1.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 570 m² • ZIMMER: 19 • GRUNDSTÜCK: 5987 m²

Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

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

Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Auf einen Blick

Objektnummer	26131047
Wohnfläche	ca. 570 m²
Zimmer	19
Schlafzimmer	10
Badezimmer	7
Baujahr	1800
Stellplatz	5 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	1.500.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie

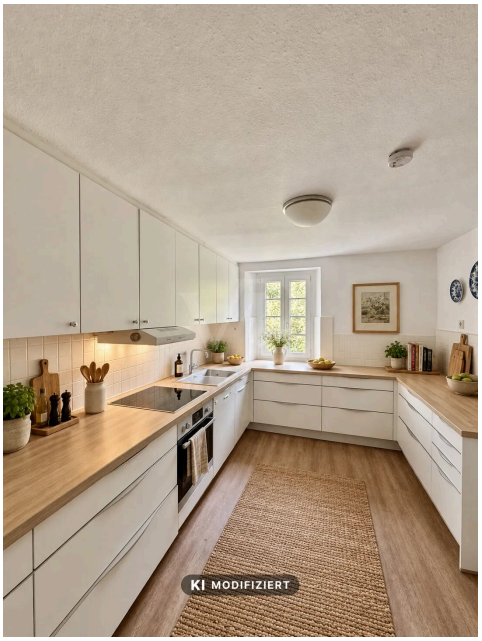




Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie

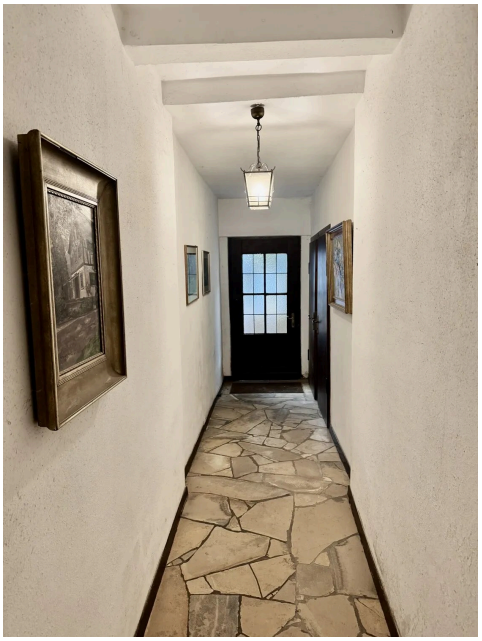




Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie

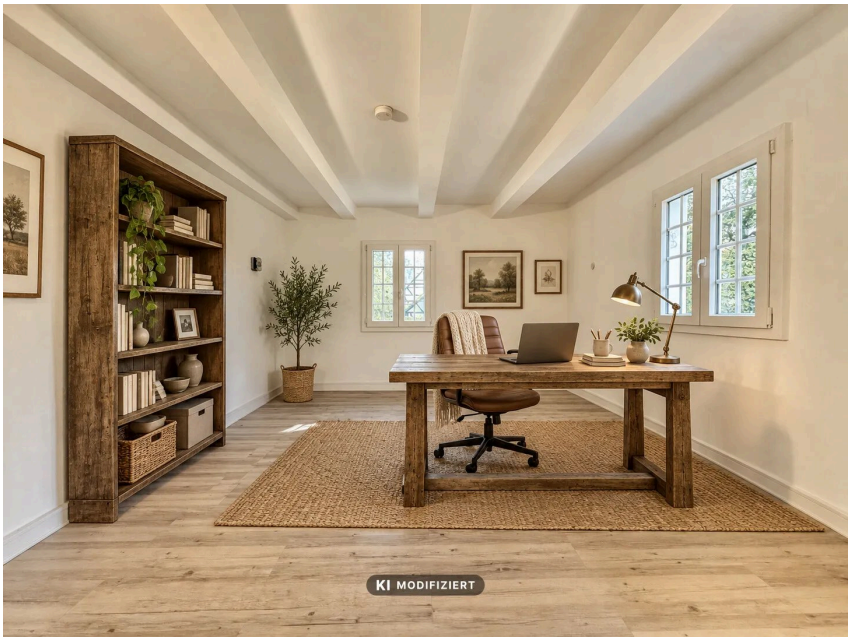




Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie

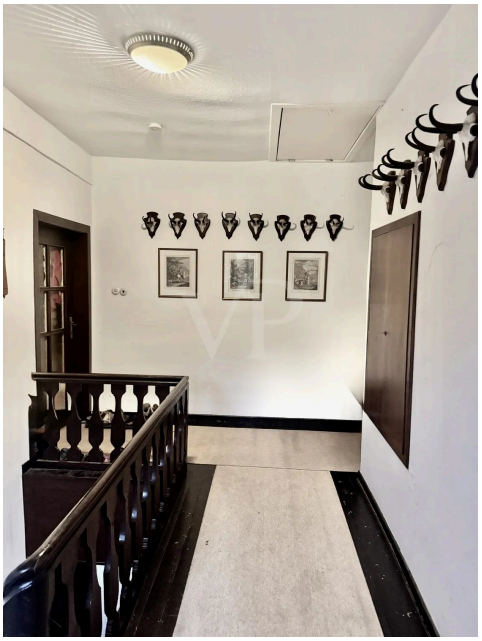




Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

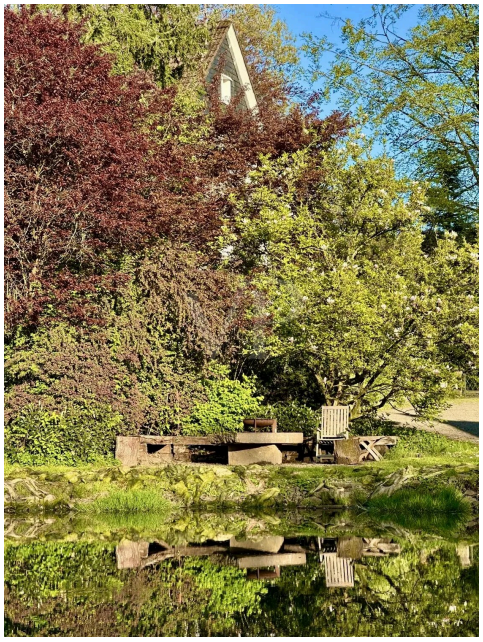
Die Immobilie





Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

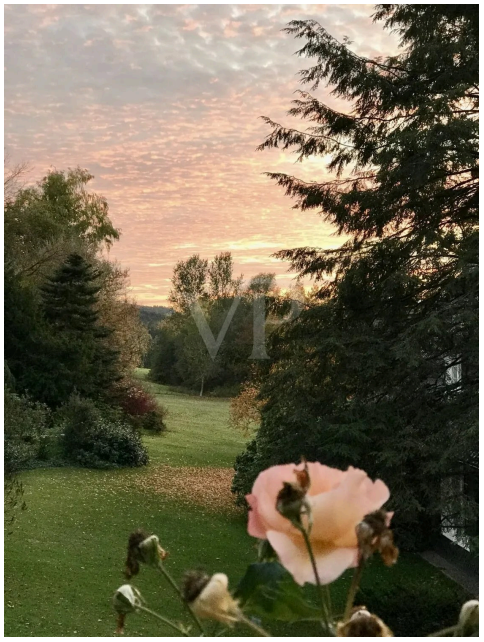
Die Immobilie





Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie





Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



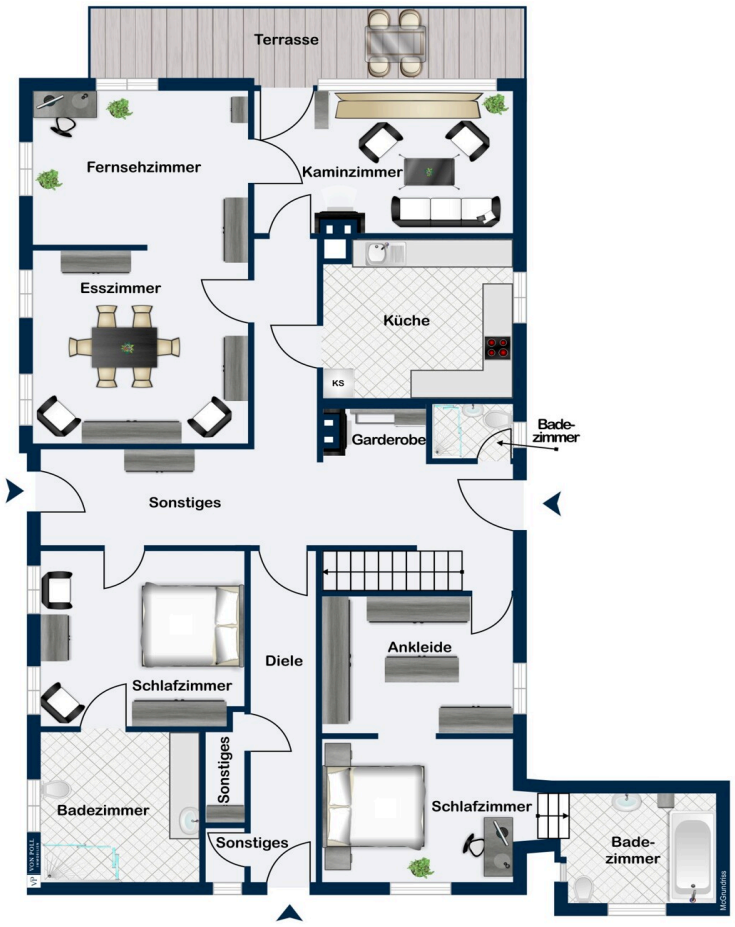
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09

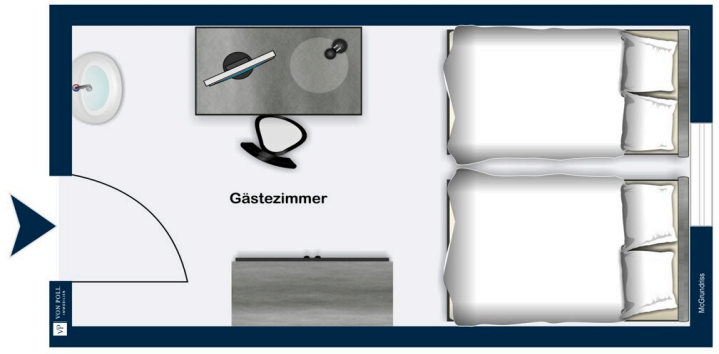
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

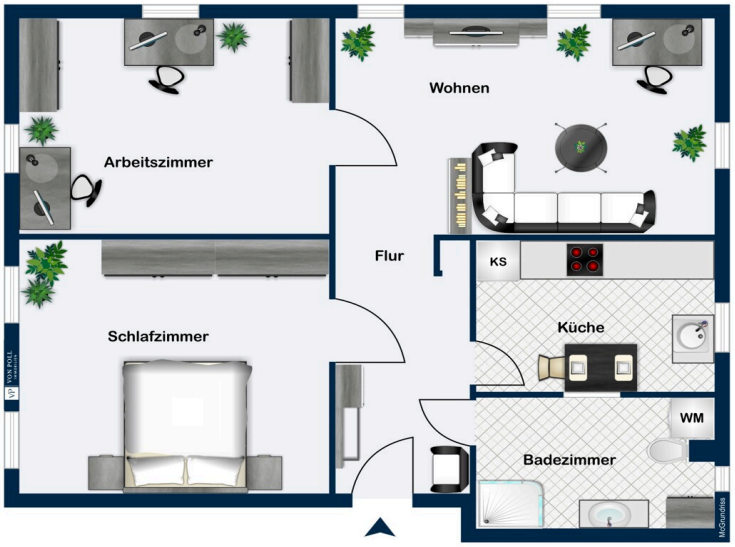
www.von-poll.com

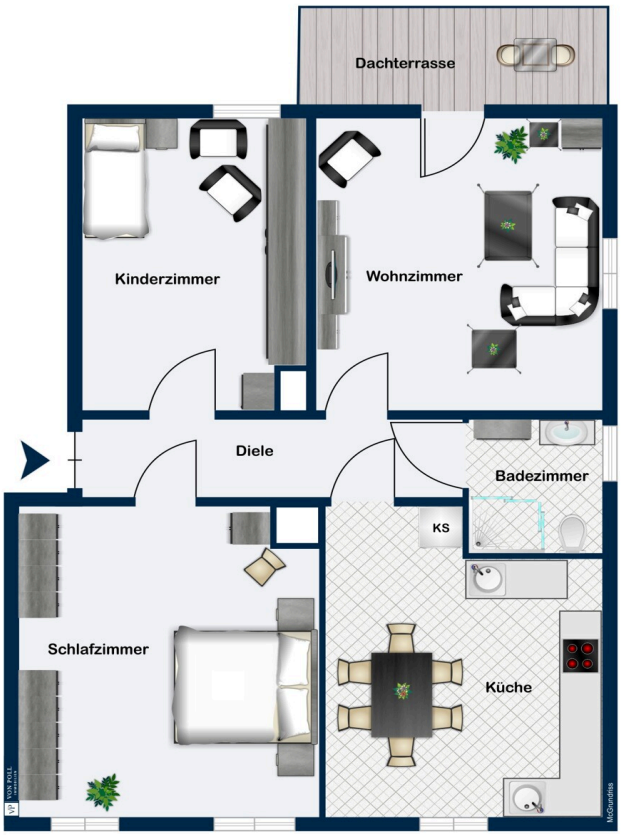
Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Grundrisse




Gästezimmer


Wohnen
Arbeitszimmer
Flur
KS
Küche
Schlafzimmer
WM
Badezimmer


Dachterrasse
Kinderzimmer
Wohnzimmer
Diele
Badezimmer
KS
Schlafzimmer
Küche


Büro
Wohnzimmer
Diele
KS
Schlafzimmer
Küche
Bad



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: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Ein erster Eindruck

Ein Landhaus voller Charakter
Schon der erste Blick auf dieses beeindruckende Anwesen lässt seine Geschichte spürbar
werden. Das um 1800 errichtete Fachwerkhaus liegt eingebettet in eine gewachsene, parkähnliche Gartenlandschaft und strahlt Ruhe und Beständigkeit aus. Die private Zufahrt führt
durch alten Baumbestand und eröffnet den Blick auf weiße Fassaden, dunkle Fachwerkbalken
und ein Haus mit unverwechselbarer Ausstrahlung.
Fünf eigenständige Wohneinheiten
– Wohnen und Vermieten unter einem Dach
Eine herausragende Besonderheit ist die Aufteilung in fünf separate Wohneinheiten. Vier davon sind eigenständige, seit vielen Jahren fest vermietete Dreizimmerwohnungen: zwei im ersten
Obergeschoss und zwei im zweiten Obergeschoss. So verbindet das Anwesen großzügiges
privates Wohnen mit bestehenden Mieteinnahmen.
Das Herzstück ist die rund 205 m² große Erdgeschoss-Gartenwohnung. Sie bietet sechs Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer mit zwei Bädern en Suite, sowie ein weiteres Badezimmer. Ein offener Kamin verleiht dem
Wohnbereich eine besonders behagliche Atmosphäre. Historische Holzbalken, charaktervolle Dielen, großzügige Fenster und der direkte Bezug zu Garten und Terrassen unterstreichen ihren
Landhauscharakter.
Diese seltene Kombination – eine weitläufige Gartenwohnung mit dem Gefühl eines eigenen
Landhauses und vier separat vermietete Wohnungen – eröffnet attraktive Perspektiven für
Eigennutzer und langfristig orientierte Käufer.
Ein Garten wie ein privater Park
Das weitläufige Grundstück begeistert mit majestätischen Bäumen, gewachsenen Hecken und
gepflegten Rasenflächen. Im Mittelpunkt liegt ein großzügiger Schwimmteich mit Fontäne,
dessen Ufer zum Verweilen einlädt. Licht und Schatten spiegeln sich auf der Wasseroberfläche
und schaffen eine beinahe meditative Stimmung.
Eine große Natursteinterrasse bietet Platz für gesellige Stunden im Freien; eine zweite Terrasse
schließt unmittelbar an das Haus an. Im Frühjahr und Sommer verwandeln üppige

Rhododendren
Teile des Gartens in ein eindrucksvolles Blütenmeer.
Historische Substanz und zeitlose Wohnqualität
Im Inneren bewahrt das Haus seinen ursprünglichen Charme: freigelegte Holzbalken, original erhaltene Dielen, tiefe Fensterbänke und traditionelle Sprossenfenster erzählen von seiner
langen Geschichte. Warme Materialien und sanftes Tageslicht schaffen eine einladende
Atmosphäre. Küchen und Bäder sind funktional und gepflegt.
Vier Garagen und fünf zusätzliche Stellplätze ergänzen das Ensemble und bieten komfortable
Parkmöglichkeiten.
Eine Immobilie mit Seltenheitswert
Ob als privater Lebensmittelpunkt mit ergänzenden Mieteinnahmen, als langfristige Immobilieninvestition mit Eigennutzungsmöglichkeit oder für ein individuelles Wohnkonzept:
Dieses Anwesen verbindet Geschichte, Großzügigkeit und vielseitige Perspektiven.
Ein Zuhause mit Seele. Ein Anwesen mit Geschichte.
Ein Ort, an dem Wohnen und Werte zusammenfinden.
Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor.

Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Ausstattung und Details

historisches altes Anwesen mit 5 Wohneinheiten, 4 davon gut vermietet und 5 Stellplätze
vier Garagen
Schwimmteich mit großer Fontäne
private Zufahrt
offener Kamin
fünf komplett ausgestattete Einbauküchen
Gewölbekeller ideal für Weinlagerung
die einzelnen Mieten können separat erfragt werden
große Dachterrasse
große Terrasse
parkähnlicher Garten mit diversen Sitzgelegenheiten
Grundstück komplett eingefriedet
separater Eingang für die Mieter
in wieweit ein Baugrundstück noch verfügbar ist befindet sich gerade in Klärung

Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

Alles zum Standort

Hülsenbusch präsentiert sich als ruhiger, grün geprägter Wohnstandort innerhalb von Gummersbach, der mit seinem dörflichen Charakter, der naturnahen Umgebung und der guten Einbindung in die regionale Infrastruktur überzeugt. Die Lage verbindet ein angenehmes Maß an Privatsphäre mit der Nähe zu den Versorgungs-, Bildungs- und Arbeitsangeboten des Mittelzentrums Gummersbach und spricht damit besonders Haushalte an, die Wert auf ein entspanntes, verlässliches Umfeld mit guter Alltagsanbindung legen.

Der Ortsteil selbst vermittelt ein gewachsenes, familienfreundliches Wohngefühl mit viel Raum für ein harmonisches Miteinander. Die Umgebung wirkt ruhig und überschaubar, zugleich profitieren Bewohner von der Nähe zu den Angeboten der Stadt und den umliegenden Ortsteilen. Für Familien ist vor allem die Verbindung aus naturnahem Wohnen, solider Infrastruktur und einem angenehmen, gemeinschaftlich geprägten Umfeld attraktiv.

Im Alltag zeigt sich die Lage besonders komfortabel durch kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen. Ein Kindergarten ist bereits in rund 3 Minuten zu Fuß erreichbar, die Gemeinschaftsgrundschule Hülsenbusch in etwa 14 Minuten und die Grundschule Wegescheid in rund 15 Minuten. Ergänzend stehen weitere Schulen und Betreuungsangebote im weiteren Umfeld zur Verfügung, darunter auch weiterführende Schulen sowie die Technische Hochschule Köln am Campus Gummersbach, die in etwa 15 Minuten via Auto erreichbar ist. Für medizinische Versorgung ist ebenfalls gesorgt: Eine Kinderarztpraxis liegt nur rund 6 Gehminuten entfernt, weitere Ärzte, Apotheken und das Kreiskrankenhaus Gummersbach ergänzen das Angebot im näheren Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi sind in etwa 10 Fahrminuten, weitere Supermärkte und Nahversorger befinden sich ebenfalls gut angebunden in der Umgebung. Für Freizeit und Familienleben bieten sich Sportangebote, Spielplätze, Grünflächen sowie das Freibad Wallefeld an, während Cafés und Gasthöfe im Umfeld zu entspannten Momenten einladen. Auch die Anbindung ist alltagstauglich: Die Bushaltestellen Neusiedler Weg, Obergelpe und Osterhofstraße liegen in etwa 2, 4 beziehungsweise 5 Gehminuten Entfernung; zudem sind die Bahnhöfe Gummersbach, Marienheide und Ründeroth sowie die Autobahnanschlüsse im weiteren Umfeld erreichbar.

Insgesamt bietet Hülsenbusch Familien ein ruhiges, naturnahes und zugleich gut angebundenes Wohnumfeld mit verlässlicher Infrastruktur und einem angenehm persönlichen Charakter und einer optimalen Anbindung an die A4 über Engelskirchen in Richtung Köln, als auch in Richtung Olpe.

Objektnummer: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

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: 26131047 - 51647 Gummersbach / Hülsenbusch

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