Gummersbach

Zweifamilienhaus in beliebtester Zentrumlage GM

Objektnummer: 26131048



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 718 m²

Objektnummer: 26131048 - 51643 Gummersbach

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

Objektnummer: 26131048 - 51643 Gummersbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26131048
Wohnfläche	ca. 183 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1980

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26131048 - 51643 Gummersbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	79 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26131048 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131048 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

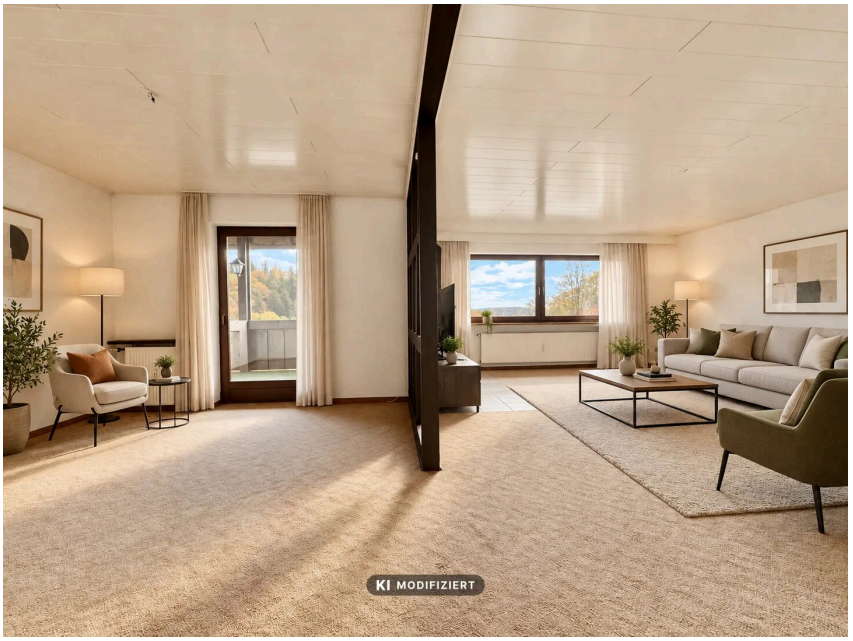




Objektnummer: 26131048 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131048 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131048 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131048 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131048 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

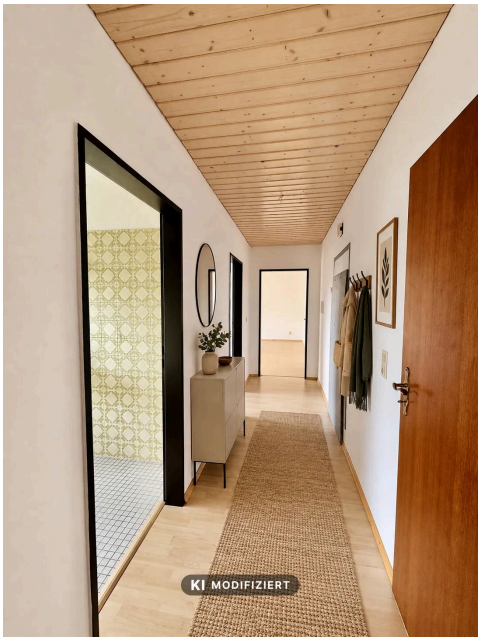




Objektnummer: 26131048 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131048 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie

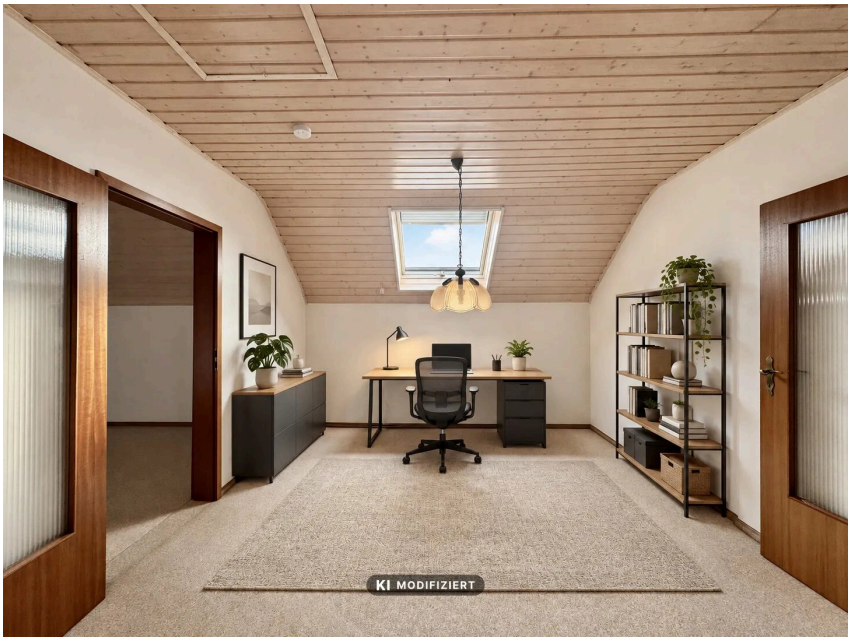




Objektnummer: 26131048 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131048 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131048 - 51643 Gummersbach

Die Immobilie





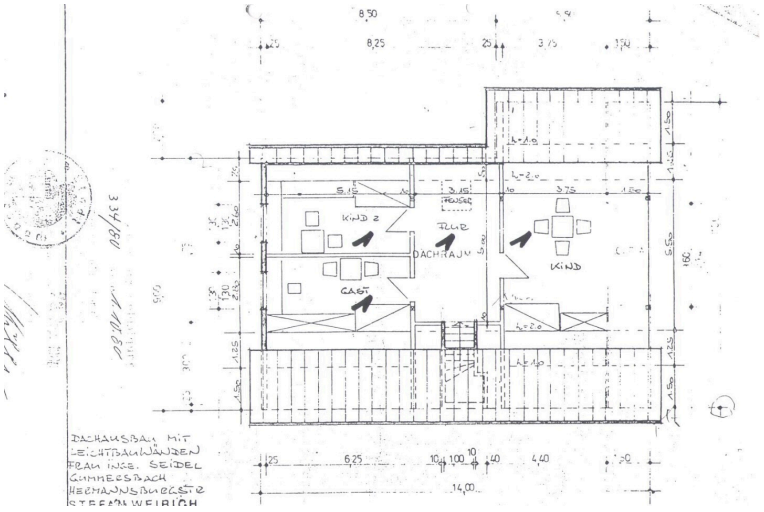
Objektnummer: 26131048 - 51643 Gummersbach

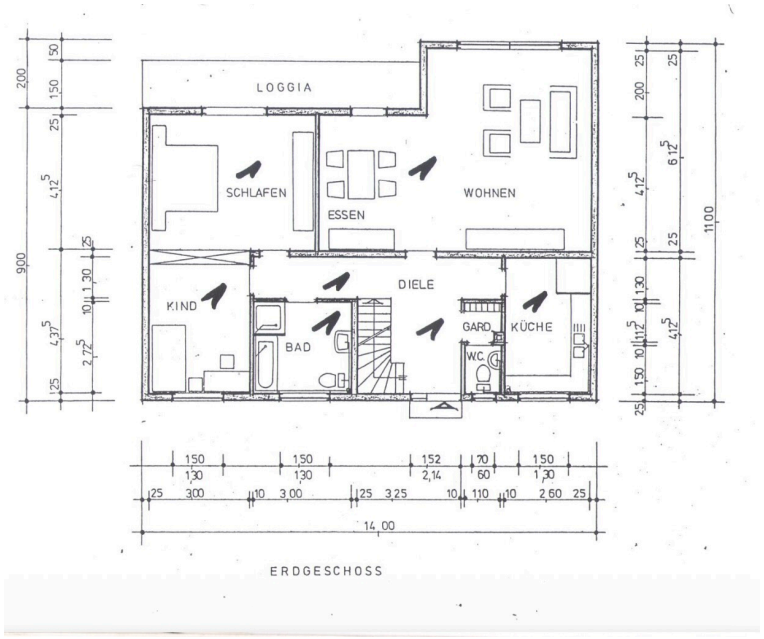
Die Immobilie

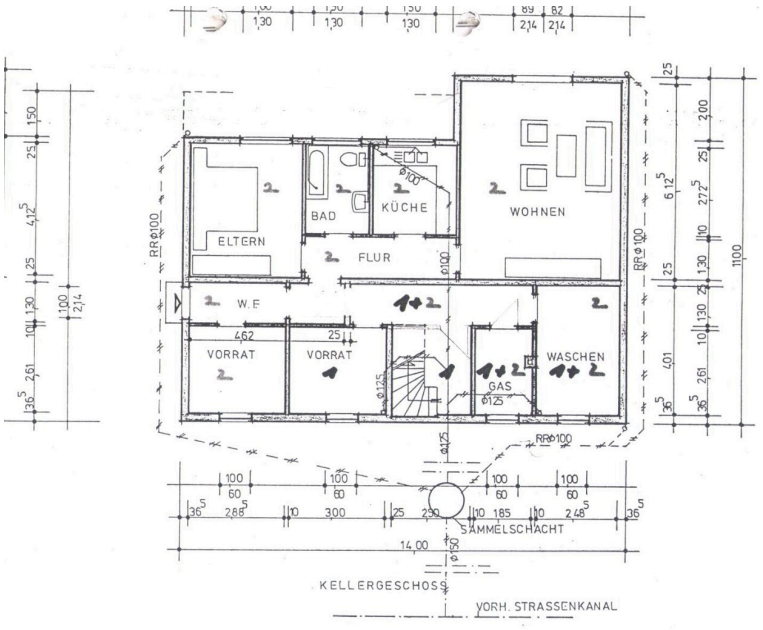


Objektnummer: 26131048 - 51643 Gummersbach

Grundrisse







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: 26131048 - 51643 Gummersbach

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit außergewöhnlichen Möglichkeiten!
Großzügiges Zweifamilienhaus in bester Citylage – stilvoll wohnen, flexibel leben und vielseitig investieren. Schon beim Betreten dieses außergewöhnlichen Hauses empfängt Sie eine angenehme Eleganz, die sich harmonisch durch die gesamte Immobilie zieht. Die klare Architektur, das gepflegte Grundstück und die reizvolle Umgebung aus sanften Hügeln und gewachsenem Grün verleihen der Immobilie einen besonderen Charme. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen, Privatsphäre und die Vorzüge einer erstklassigen Citylage auf ideale Weise.
Das Erdgeschoss begeistert mit großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnräumen und einem besonderen Ambiente. Das weitläufige Wohnzimmer mit markanter Holzkonstruktion öffnet sich zu einem über die gesamte Hausbreite verlaufenden, überdachten Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne. Ein offenes Kaminzimmer, die helle Küche mit direktem Terrassenzugang sowie der großzügige Außenbereich mit überdachtem Sitzplatz, gemauertem Grill und massivem Gartenhaus runden das attraktive Wohnangebot ab.

Eine besondere Stärke dieser Immobilie sind die zwei vollständig voneinander getrennten Wohneinheiten. Die großzügige zweite Wohnung im Untergeschoss verfügt über einen eigenen Eingang, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit direktem Terrassenzugang. Damit bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder eine attraktive Kapitalanlage.

Auch das Dachgeschoss eröffnet weitere Perspektiven: Eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein vielseitig nutzbares Durchgangszimmer, ein Badezimmer mit separatem WC sowie ein großes Wohnzimmer mit überdachter Loggia bieten viel Platz für individuelle Wohnkonzepte. Besonders für Familien lässt sich hier ein eigener Wohnbereich für Kinder oder Jugendliche gestalten.

Eine Immobilie mit Seltenheitswert: Großzügigkeit, zwei eigenständige Wohneinheiten, attraktive Außenbereiche und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten vereinen sich zu einem überzeugenden Gesamtkonzept.

Ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder Kombination aus Wohnen und Vermieten – hier finden Sie ein Zuhause, das sich Ihren Lebensplänen anpasst und zugleich interessante Perspektiven für die Zukunft eröffnet.

Objektnummer: 26131048 - 51643 Gummersbach

Ausstattung und Details

2 getrennte Wohneinheiten
Möglichkeit einer dritten Wohneinheit im DG
Kaminofen
großer Balkon
Gartenhaus mit überdachter Terrasse
Carport, wenn das Nachbargrundstück (zusätzliches Bauland), dazu erworben wird.
Gerne schicken wir ihnen den Preis für das Grundstück wenn sie anfragen.

Objektnummer: 26131048 - 51643 Gummersbach

Alles zum Standort

Gummersbach präsentiert sich als gewachsenes regionales Zentrum mit solider Infrastruktur, verlässlicher Versorgung und einem angenehm ausgewogenen Wohnumfeld. Die Stadt verbindet die Vorzüge eines gut organisierten Verwaltungs-, Bildungs- und Gesundheitsstandorts mit einem vergleichsweise moderaten Preisniveau. Besonders die Nähe zu öffentlichen Arbeitgebern, dem TH Köln Campus und einer stabilen lokalen Nachfrage schafft ein Umfeld, das für langfristig orientierte Familien sehr attraktiv ist. Zugleich sorgen laufende Stadtentwicklungsimpulse für eine kontinuierliche Aufwertung des urbanen Lebensgefühls.

Im Stadtbild überzeugt Gummersbach durch eine ruhige, alltagsnahe Atmosphäre mit guter Erreichbarkeit und kurzen Wegen. Der Standort bietet ein Umfeld, in dem sich Familienleben, Bildung und Freizeit harmonisch miteinander verbinden lassen. Gerade die Kombination aus zentraler Lage, gewachsener Struktur und einem verlässlichen Versorgungsnetz verleiht dem Quartier eine besondere Qualität für Menschen, die Wert auf Orientierung, Komfort und ein gut eingebettetes Wohnumfeld legen.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine erfreulich familienfreundliche Dichte an Einrichtungen des täglichen Lebens. Für die Bildung sind Realschule Steinberg in nur etwa 4 Minuten zu Fuß sowie die Städtische Realschule Gummersbach-Steinberg ebenfalls in rund 4 Minuten bequem erreichbar; auch mehrere Grundschulen, Kindergärten und das Städtische Lindengymnasium liegen in angenehm kurzer Distanz. Besonders hervorzuheben ist zudem der Technische Hochschule Köln Campus Gummersbach, der in etwa 18 Minuten zu Fuß erreichbar ist und dem Standort zusätzliche Bildungsnähe verleiht. Für die gesundheitliche Versorgung stehen das Ärztehaus mit Zahnarzt, Kinderarzt und Physiotherapie in rund 14 Minuten, mehrere Apotheken in etwa 14 bis 15 Minuten sowie das Kreiskrankenhaus Gummersbach in rund 30 Minuten zur Verfügung. Ergänzt wird das Umfeld durch Einkaufsmöglichkeiten wie Nahkauf in etwa 16 Minuten und weitere Supermärkte in gut erreichbarer Nähe. Für den Alltag und die Freizeit bieten sich zudem Bushaltestellen wie Im Sohl in rund 3 Minuten, Am Steinberg in etwa 4 Minuten und Gimbornerstraße Abzweig in rund 5 Minuten an; der Bahnhof Gummersbach ist in etwa 19 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch Spielplätze, Parks und Sportangebote liegen angenehm nah und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit des Standorts für Familien.

Insgesamt bietet diese Lage in Gummersbach ein verlässliches, gut angebundenes und familienorientiertes Umfeld, das Bildung, Versorgung und Lebensqualität auf angenehme Weise zusammenführt.

Objektnummer: 26131048 - 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: 26131048 - 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