

Gummersbach

# Traumhaftes Anwesen in bester Höhenlage / Alleinlage

Objektnummer: 25131012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 257 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 9.495 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25131012 - 51647 Gummersbach

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

Objektnummer: 25131012 - 51647 Gummersbach

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25131012   |
| Wohnfläche   | ca. 257 m² |
| Zimmer       | 8          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1983       |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 798.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 125 m²                                                                |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Balkon                                                |

Objektnummer: 25131012 - 51647 Gummersbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Zentralheizung                                                             |
| Befuerung          | Öl                                                                         |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |



Objektnummer: 25131012 - 51647 Gummersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25131012 - 51647 Gummersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25131012 - 51647 Gummersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25131012 - 51647 Gummersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25131012 - 51647 Gummersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25131012 - 51647 Gummersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25131012 - 51647 Gummersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131012 - 51647 Gummersbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**Objektnummer: 25131012 - 51647 Gummersbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses einzigartige Einfamilienhaus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 257 m<sup>2</sup> plus 125 m<sup>2</sup> Nutzfläche und erstreckt sich über drei Etagen. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 9450 m<sup>2</sup> präsentiert sich das Haus als ideale Wahl für Naturliebhaber und Pferdebegeisterte. Die Option zur Pachtung weiteren Landes eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für die Tierhaltung.

Das Haus, erbaut im Jahr 1983, ist renovierungsbedürftig und bietet somit Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung nach Ihren Vorstellungen. Die Zentralheizung, sorgt für eine zuverlässige und angenehme Temperaturregelung innerhalb der Wohnräume.

Im Dachgeschoss des Hauses befindet sich eine großzügige Galerie, die aktuell als Schlafbereich mit begehbarem Kleiderschrank und Masterbad genutzt wird. Diese Räumlichkeit bietet ausreichend Platz für eine separate Büroeinrichtung oder eine entspannte Lesecke mit hervorragendem Lichtfluss.

Das Erdgeschoss beheimatet die offene Wohnküche, die nahtlos in das angrenzende Wohnzimmer übergeht. Diese offene Bauweise fördert ein helles und einladendes Wohnambiente. Zwei Kinderzimmer, ausgestattet mit einem eigenen Badezimmer und separates WC, bieten Komfort und Privatsphäre für Familienmitglieder oder Gäste. Ein separater Haushaltsraum und ein Abstellraum komplettieren das Raumangebot auf dieser Ebene und bieten zusätzliche Funktionalität und Stauraum.

Das Untergeschoss bietet weitere Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung. Denkbar sind beispielsweise ein Hobbyraum, eine Werkstatt oder ein zusätzlicher Stauraum, der Ihren spezifischen Anforderungen entspricht.

Ein besonderes Merkmal des Anwesens ist seine Lage ohne direkte Nachbarn, was für Ruhe und Privatsphäre sorgt. Der Weitblick über die Umgebung bietet eine entspannte Atmosphäre und erlaubt einen freien Blick in die Natur.

Dieses Objekt ist ideal für Käufer, die eine Kombination aus großem Wohnraum, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und naturnahem Leben suchen. Die Möglichkeit, das Anwesen zu modernisieren und nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, macht es besonders attraktiv für Individualisten oder Familien, die nach einem langfristigen Wohnprojekt suchen.

Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung haben oder weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance, dieses interessante Angebot für sich zu entdecken und kontaktieren Sie uns für eine persönliche Führung. Unsere erfahrenen Mitarbeiter beraten Sie gerne und helfen Ihnen, dieses Haus zu Ihrem zukünftigen Zuhause zu machen.

Objektnummer: 25131012 - 51647 Gummersbach

## Ausstattung und Details

Haupthaus in offener, lichtdurchfluteter Bauweise

großer parkähnlicher Garten

Pferdewiesen

Pferdestallung für ca. 5 Pferde

Carport

20.000 m<sup>2</sup> Weideland kann dazu gepachtet werden

großer Nutzgarten mit beheizbarem Gewächshaus Krieger

Sandbeet

Golfplatz in der Nähe

Eine Bauvoranfrage hat ergeben, dass eine Bauerweiterung in gewisser Größe möglich ist.



Objektnummer: 25131012 - 51647 Gummersbach

## Alles zum Standort

Sie finden hier ein Anwesen der besonderen Art. Die Lage ist einzigartig. Weitblick, unverbaubar, und keine Nachbarn, sowie Geräusche. Wenn Sie sich hier angesprochen fühlen, ist dies hier Ihre Immobilie. Ob Naturliebhaber oder Pferdeliebhaber, beide werden sich hier wohl fühlen. Schnell zu erreichen sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ca. 5 Fahrminuten, sowie ein beliebter Bäcker und Konditor. Engelskirchen und Gummersbach, beides liegt ca. 15 Fahrminuten entfernt. Hier finden Sie alle Schulformen, Ärzte, Geschäfte und Restaurants.

Die Anbindung an die A4 in die Richtungen Köln/Bonn und Olpe sind optimal, diese erreichen Sie in wenigen Fahrminuten.

Objektnummer: 25131012 - 51647 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25131012 - 51647 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](mailto:gummersbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)