

Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## Villa der Extraklasse in Gummersbach

CODE DU BIEN: 24131046



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

PRIX D'ACHAT: 770.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 814 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 24131046   |
| Surface habitable     | ca. 220 m² |
| Pièces                | 7          |
| Chambres à coucher    | 4          |
| Salles de bains       | 2          |
| Année de construction | 1912       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 770.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Villa                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon                      |

CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.07.2018           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 108.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2007                      |



CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

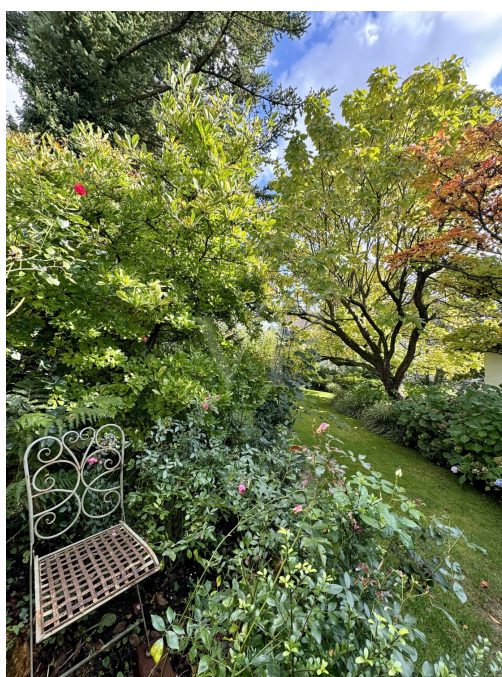
## La propriété





CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## La propriété



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)

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

**CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach**

## Une première impression

Diese einzigartige Villa aus dem Jahr 1912 präsentiert sich in modernisiertem Zustand und bietet eine herrschaftliche Wohnatmosphäre auf rund ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie befindet sich auf einem ca. 814 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Höhenlage, welches mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurde. Die Immobilie wurde in den Jahren 2000 und 2006 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen, inklusive der Erneuerung von Dach, Heizung und Fenstern. Der Innenausbau wurde zuletzt 2022 modernisiert, sodass sie höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Beim Betreten der Villa gelangen Sie in eine großzügige Eingangshalle, die den Weg in das offene, lichtdurchflutete Ess-, Wohn- und Kaminzimmer ebnet. Von hier aus hat man einen direkten Zugang zum hinteren Garten, was die Möglichkeit bietet, das Wohnkonzept mit dem Außenbereich zu verbinden und ein Leben im Freien zu genießen. Die Raumaufteilung im Erdgeschoss folgt einem durchdachten Konzept, das repräsentatives Wohnen mit Funktionalität vereint.

Im Obergeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit einem ansprechenden Masterbad. Ebenfalls gibt es hier einen zusätzlichen Wohnbereich mit direktem Zugang auf die überdachte Loggia, der einen herrlichen Blick auf die Umgebung ermöglichen. Eine angrenzende Ankleide ergänzt die komfortable Ausstattung dieser Ebene.

Das ausgebauten Dachgeschoss beherbergt drei weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches WC und einen kleinen Abstellraum. Diese Raumgestaltung bietet Platz für Gäste oder größere Familien. Für zusätzlichen Stauraum und nützliche Haushaltsflächen sorgt das Untergeschoss. Hier befinden sich weitere geschmackvoll gestaltete Räume, die sich ideal als Büro oder zusätzliche Wohnfläche nutzen lassen. Ein Badezimmer und eine Waschküche komplettieren das Angebot.

Besonderes Highlight ist das im Garten befindliche, große, moderne Gartenhaus, das für Sauna- und Wellnesszwecke geeignet ist und zusätzlichen Erholungswert bietet.

Die Immobilie wird von einer effizienten Zentralheizung versorgt und die Ausstattung entspricht einer gehobenen Qualität, die keine Wünsche offenlässt. Die durchdachte Raumaufteilung und die erstklassigen Baumaterialien schaffen eine ausgezeichnete Wohnatmosphäre, die Stil und Komfort miteinander verbindet.

Diese Villa eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem



repräsentativen und modernen Wohnsitz sind. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen die zahlreichen Vorzüge dieser einmaligen Immobilie persönlich näherzubringen. Bitte zögern Sie nicht, mit uns Kontakt aufzunehmen, um einen Termin zu vereinbaren.

Ein neuer gültiger Energieausweis mit den gleichen Werten wird gerade erstellt!

CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## Détails des commodités

im Jahr 2000 Anfang der ersten größeren Sanierungsarbeiten (modernes Bad aus hochwertigem Granit, neue Parkettböden.

2007 neues Gartenhaus

2009 neue Küche

2008 kompletter Wohn-, Kamin-, und Essbereich mit Feinputz saniert und Parkett abgeschliffen

im Jahr 2006 neues Dach, neue Fenster und neue Heizung

2021 neue Gartentüre

2022 neue Gartentüre nach hinten raus

Wichtig: keine eigene Garage, aber eine dazu gemietet, dies ist jederzeit erweiterbar



**CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach**

## Tout sur l'emplacement

Dieringhausen ist ein Vorort von Gummersbach in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Er liegt nur knapp sieben Kilometer südwestlich des Stadtzentrums und bietet eine idyllische Lage inmitten grüner Landschaften. Die Umgebung ist von Wäldern und Hügeln geprägt, was zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren bietet. Dieringhausen ist zudem verkehrsgünstig gelegen, mit guter Anbindung an die Autobahn und öffentliche Verkehrsmittel. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Bahnhof, von hier fährt der Regio, im Stundentakt nach Gummersbach, als auch nach Köln. Die Stadt ist bekannt für ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre sowie für ihre Nähe zur Natur.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten jeder Art, Ärzte findet man ebenfalls alles in diesem Vorort von Gummersbach, was die Lebensqualität sehr erhöht. Die direkte Anbindung an die A4 Richtung Köln als auch Olpe ist in ca.10 Fahrminuten gewährleistet.

**CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.7.2018.  
Endenergiebedarf beträgt 108.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



CODE DU BIEN: 24131046 - 51645 Gummersbach / Dieringhausen – Gummersbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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