

Exposé

Einfamilienhaus in Gummersbach

**Smartes Einfamilienhaus am Südhang - Hohes Potenzial
an Solarenergie - 30 Min. bis Köln**



Objekt-Nr. **OM-36129**

Einfamilienhaus

Verkauf: **545.000 €**

51645 Gummersbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	865,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante und gleichzeitig sehr energieeffiziente Einfamilienhaus liegt in einer kleinen, ruhigen Sackgasse und bietet eine Wohnqualität, die heute selten geworden ist: absolute Ruhe, ganztägiger Sonnenschein und eine hervorragende Infrastruktur.

Dank der exklusiven Südhanglage wird das Gebäude vom Morgen bis zum Abend uneingeschränkt von der Sonne beschienen. Große Fensterflächen lassen viel Licht ins Haus und schaffen helle, freundliche Räume mit hoher Wohnqualität. Die Südausrichtung trägt zudem ganz wesentlich zu einer spürbaren Energieeinsparung bei.

Das Haus ist bereits vollwärmesoliert (Außenwände/Oberdecke) und verfügt über moderne Heizkörper. Damit sind bereits die wesentlichsten Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung vollzogen worden. Das Dach eignet sich hervorragend für die Installation einer Photovoltaikanlage, wodurch kurzfristig die Umstellung auf eine Wärmepumpe in Kombination mit einem Stromspeicher möglich ist. Lediglich die bereits aus Doppelverglasung bestehenden Fenster sollten perspektivisch erneuert werden. - Eine ideale Gelegenheit, den bereits sehr hohen Energiestandard weiter zu optimieren.

Sowohl das Gebäude als auch die Außenanlagen befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Haus ist sofort bezugsfertig und eignet sich ideal für 2 bis 4 Personen als modernes Einfamilienhaus. Ein Homeoffice in sehr angenehmer Größe ist ebenfalls vorhanden.

Die Außenanlage überzeugt mit großzügigen Rasenflächen, einem wunderschön gelegenen Gartenhaus, sowie einer Garage für ein Fahrzeug.

Die Nachbarschaft ist angenehm und gewachsen.

BESONDERHEIT: Darüber hinaus kann das Gebäude noch um weitere 100-140 m² Wohnfläche baulich erweitert werden. Hierfür ist Baurecht vorhanden. Der dadurch entstehende neue Gebäudetyp würde die Ausgestaltung einer Premium Immobilie erreichen können und den Gebäudewert nochmals deutlich erhöhen.

Das Gebäude wurde seit der Errichtung mehrfach auf hohe moderne Ansprüche angepasst und ist mit geringen weiteren Modernisierungsarbeiten sofort beziehbar.

Ausstattung

Jede Wohnung verfügt bereits über eine Einbauküche und gut ausgestattete Bäder mit Duschen, Wanne (1) und WCs. Leichte Modernisierungsarbeiten lassen Küche und Bäder schnell wieder zeitgemäß erscheinen.

In den Kellerräumen befinden sich Arbeits-, Lager- und Vorratsräume, genauso wie ein Wäscheraum mit Stellfläche für Waschmaschine und Trockner. Der Heizraum ist ausreichend groß, so dass der Einbau einer Sauna dort ebenfalls möglich ist.

Das gesamte Grundstück, bis auf den vorderen Hausbereich, ist komplett eingezäunt.

Das vorhandene Holzgeländer am Balkon lässt sich leicht durch ein modernes Glasgeländer in eine neue und sehr ansprechende Optik verwandeln.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Mobilitätsanbindung und die gesamte Infrastruktur sind hervorragend:

- Autobahnanschluss ist in ca. 5 Minuten erreichbar - Köln in 30 Minuten
- Bahnhof / Mobilstation in ca. 1 km Entfernung

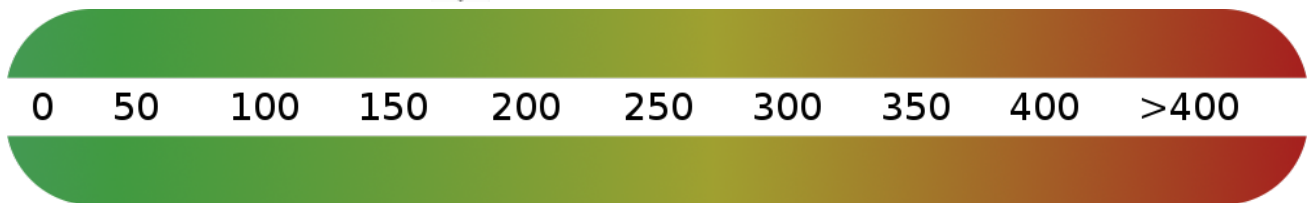
- Alle Nahversorger befinden sich fußläufig im Ort / Lieferservice möglich
- Kindergärten, Schulen, Arztpraxen, Kliniken, etc. sind in der Nähe vorhanden
- Die Innenstadt von Gummersbach erreichen Sie mit der Regionalbahn in 5 Minuten, im Auto in ca. 15 Minuten und mit dem Fahrrad in ca. 25 Minuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	177,90 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Ende der Sackgasse



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Außenansicht



Fernblick - und noch viel mehr

Exposé - Galerie



Fernblick - und noch viel mehr