

Exposé

Einfamilienhaus in Gummersbach

**PROVISIONSFREI: Wohnen mit Raum und Komfort -
Einfamilienhaus mit Südgarten und Einliegerwohnung**



Objekt-Nr. OM-450246

Einfamilienhaus

Verkauf: **779.000 €**

Ansprechpartner:
Sharleen Brinkmann

51647 Gummersbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|------------|-------------------|
| Baujahr | 2000 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.077,00 m ² | Zustand | modernisiert |
| Zimmer | 10,00 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 299,00 m ² | Garagen | 1 |
| Energieträger | Gas | Carports | 1 |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Gummersbach wurde im Jahr 2000 errichtet und in den Jahren 2021 bis 2025 umfangreich modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 299 m² auf drei Etagen und einem Grundstück von ca. 1.077 m² bietet die Immobilie außergewöhnlich viel Platz für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder flexible Nutzungskonzepte.

Insgesamt stehen 10 Zimmer, 3 Badezimmer sowie 1 Gäste-WC zur Verfügung. Der offen gestaltete und lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft ein großzügiges, angenehmes Wohngefühl. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt zusätzlich für eine besondere Atmosphäre.

Im Untergeschoss befindet sich derzeit eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang. Diese umfasst 3 Zimmer sowie einen zusätzlichen Wintergarten und eignet sich ideal für Gäste, Familienangehörige oder eine teilweise Vermietung. Auch eine flexible Nutzung der Etagen ist denkbar. Im Obergeschoss sind bereits Küchenanschlüsse vorhanden. Eine mögliche Aufteilung in mehrere Wohneinheiten ist daher auch vorstellbar.

Der Dachboden bietet zusätzliche Nutz- und Abstellfläche sowie weiteres Potenzial.

Der großzügige Garten in Südausrichtung bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung. Ein Bachlauf verläuft im hinteren Bereich des Grundstücks.

Ein Verbrauchsausweis liegt vor.

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine umfangreiche und hochwertige Ausstattung mit vielen durchdachten Details im Innen- und Außenbereich. Besonders hervorzuheben ist die auf dem Wintergarten errichtete Terrasse mit hochwertigem Bankirai-Holz, die einen attraktiven Übergang ins Freie schafft.

Im Wohnbereich sorgt ein Kamin für zusätzlichen Komfort und eine wohnliche Atmosphäre. Die offen gestaltete Raumstruktur mit lichtdurchflutetem Wohn-, Ess- und Küchenbereich unterstreicht den modernen und großzügigen Charakter des Hauses.

Die technische Ausstattung bietet ebenfalls zahlreiche Vorteile: Eine Solarthermieanlage unterstützt die Warmwassernutzung. Zusätzlich stehen eine Regenwasserzisterne sowie eine Hauswasserpumpe zur Verfügung. In den Bädern sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Komfort.

Auch der Außenbereich ist vielseitig nutzbar und hochwertig ergänzt: Eine Sauna und eine Außendusche schaffen einen besonderen Freizeit- und Erholungswert auf dem eigenen Grundstück.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage, ein Carport sowie weitere Stellmöglichkeiten auf der Einfahrt zur Verfügung. Eine Wallbox ist ebenfalls vorhanden und rundet die moderne Ausstattung der Immobilie ab.

Insgesamt präsentiert sich das Haus als gepflegte, großzügige und vielseitig nutzbare Immobilie mit hochwertiger Ausstattung und viel Platz für unterschiedliche Lebensmodelle.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das Objekt wird von privat und daher provisionsfrei angeboten!

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Stadtrandlage von Gummersbach. Besonders hervorzuheben ist die geschützte Sackgassenendlage mit privater Zuwegung, die ein hohes Maß an Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld bietet.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit guter Alltagstauglichkeit: Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Grundschule sind bequem fußläufig erreichbar. Gleichzeitig bietet das Umfeld eine angenehme Kombination aus gewachsener Wohnlage, kurzen Wegen und einem hohen Erholungswert.

Die naturnahe Umgebung unterstreicht den besonderen Wohncharakter und schafft ideale Voraussetzungen für Familien, Ruhesuchende und alle, die großzügiges Wohnen in entspannter Atmosphäre schätzen. Auch die Anbindung an das Stadtgebiet und die umliegende Infrastruktur ist gut, sodass sich Wohnen im Grünen mit alltagstauglicher Erreichbarkeit optimal verbinden lässt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 69,60 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



Garage, Carport, Stellplätze

Exposé - Galerie



Eingangstür



Wohnzimmer mit Kamin EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer & Terrassenausgang

Exposé - Galerie



Terrasse EG auf Wintergarten



Blick von Terrasse in Garten

Exposé - Galerie



Küche vom Wohnbereich aus EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Blick von Küche ins Wohnzimmer



Flur EG

Exposé - Galerie



Büro mit Gartenblick EG



Gästezimmer EG

Exposé - Galerie



Wäschekammer EG



Gäste WC EG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG2



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG2



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer OG



Ausblick vom OG

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Eingang



Einliegerwohnung Wintergarten

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Wintergarten2



Einliegerwohnung Wintergarten3

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Terrasse



Einliegerwohnung Badezimmer



Einliegerwohnung Badezimmer2

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Küche



Einliegerwohnung Küche2

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Küche3



Einliegerwohnung Flur

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Schlafzimmer



Garten

Exposé - Galerie

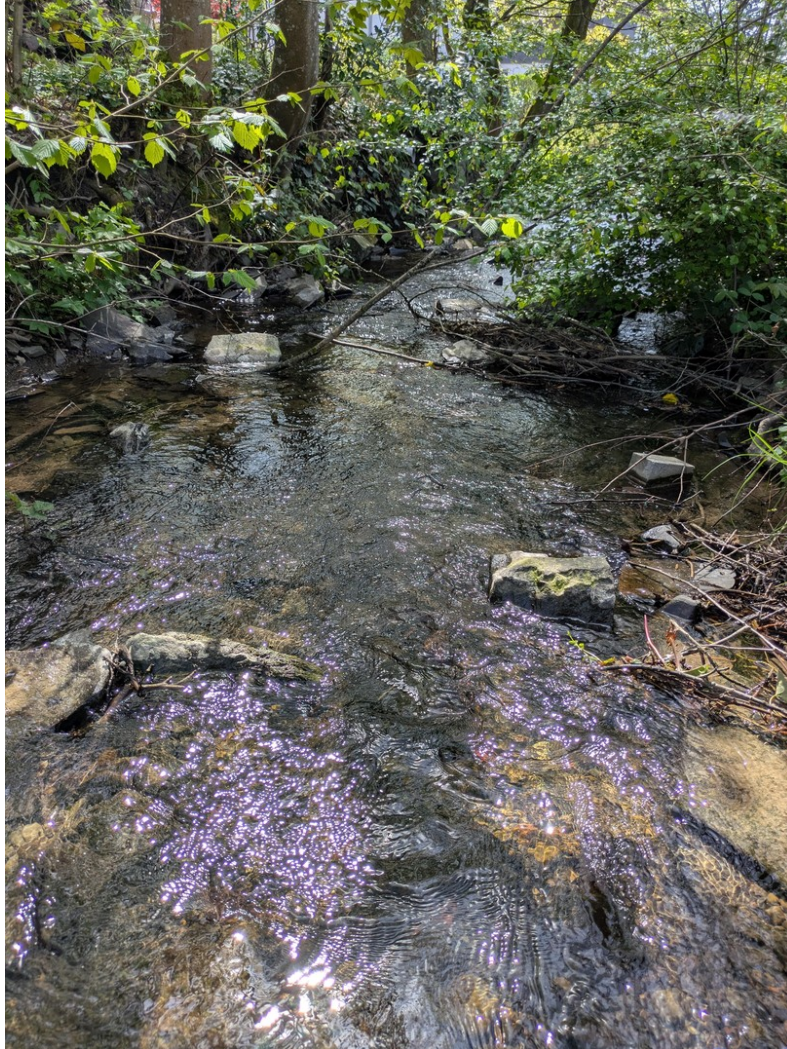


Schuppen Außendusche Saunahaus



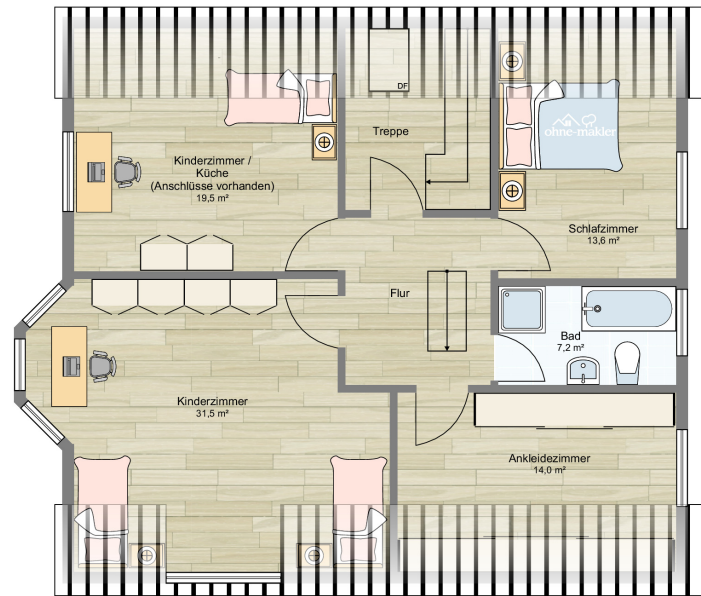
Bachlauf

Exposé - Galerie

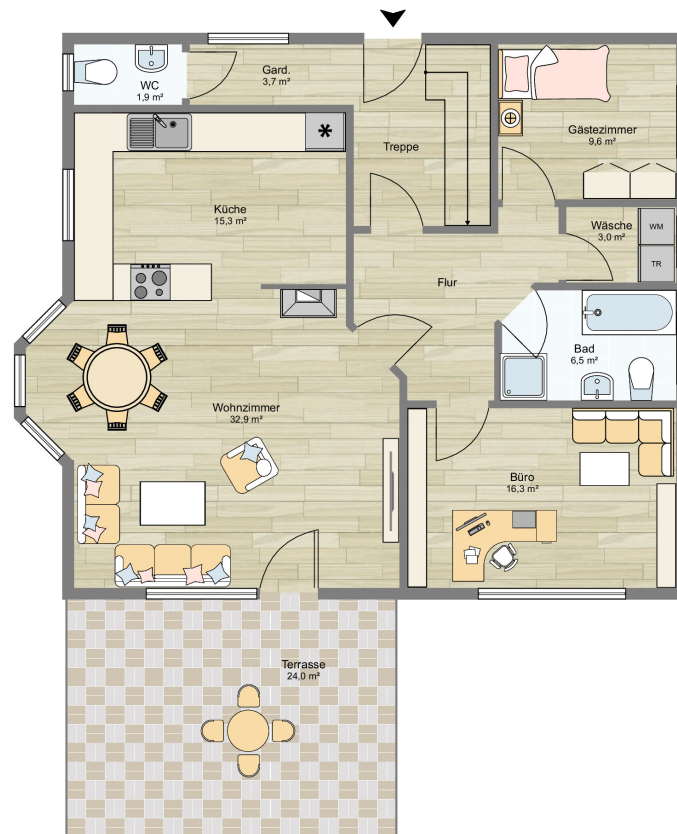


Bach

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

