

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gummersbach

### Renoviertes Einfamilienhaus -fussläufig zur Aggertalsperre- Einzugsfertig



Objekt-Nr. OM-281641

### Einfamilienhaus

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:  
Dietmar

51645 Gummersbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	471,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das renovierte Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Gummersbach Dümmlinghausen, wurde ca. 1900 massiv gebaut und zwischen ca. 1999 und 2023 angebaut, bzw. mit viel Liebe zum Detail saniert. Die Wohnfläche beträgt ca. 124 qm, die Größe des Grundstückes beträgt ca. 471qm. Der Altbau ist zur Hälfte unterkellert und bietet eine ca. 30qm große, trockengelegte Nutzfläche für Waschküche sowie Stauraum.

Die Aufteilung des Hauses macht es lebenswert und gastfreundlich. Der Großteil der Böden im Erd- und Obergeschoss wurde neulich mit dicken Eichendielen ausgestattet.

Im Erdgeschoss begrüßt Sie ein Garderobenflur, der in die Landhausküche mit kleinem Essplatz führt. Ein Büro/Gästezimmer, ein Fernsehraum mit vorbereitetem Kaminanschluss, das Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Regendusche säumen den 37qm großen Anbau mit seinen hohe Decken von bis zu 3,9m. Ein Fenster sowie 4 bodentiefe Türen geben Licht und erlauben den Austritt zur Terrasse und dem schönen Garten.

Zum Obergeschoss führt die schöne alte Holzterrappe, und Sie finden zwei Schlafzimmer sowie ein weiteres Duschbadezimmer. Hier befindet sich auch die Gastherme aus ca. 2010, die mit geringem Aufwand solarthermisch ergänzt werden kann.

Das Haus verfügt über zwei PKW Stellplätze, ist in einem sehr guten Zustand und könnte unmittelbar bezogen werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Als Kreisstadt des Oberbergischen Kreises liegt Gummersbach rund 57 km östlich von Köln und zählt mit aktuell rund 53.000 Einwohnern zu den Mittelstädten.

Inmitten des Naturparks Bergisches Land gelegen, ist die Kreisstadt durch die „Sauerlandlinie“ Dortmund-Gießen-Frankfurt (A45) und die Bundesautobahn Aachen-Köln-Olpe (A4) gut an die Ballungsgebiete Rhein und Ruhr angebunden. Ein weit ausgebauten Busliniennetz gewährleistet ein schnelles Vorankommen innerhalb des Stadtgebiets, der direkte Anschluss an die Regionalbahn 25 verbindet Gummersbach mit Köln. Auch der nur rund 55 km entfernte Flughafen Köln/Bonn ist schnell erreicht.

Gummersbach verfügt mit zwei großen Einkaufszentren, vielen Kindergärten sowie sämtlichen Schulformen und zahlreichen weiteren Bildungsangeboten über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Auch Apotheken, Ärzte und ein Kreiskrankenhaus sind vorhanden.

Bekannt als Handballstadt wird in Gummersbach mit über 150 Vereinen der Sport großgeschrieben. So kommen Jogging-, Radfahrer-, Golfer, Wander-, Segel-, Angel-, Reit- oder Tennisfans auf ihre Kosten. Zum gemütlichen Entspannen laden das Freizeitbad „Gumbala“ oder der Stadtpark ein. Auch kulturell hat die Kreisstadt einiges zu bieten: Ob Konzerte, Theater- und Musicalaufführungen, Lesungen oder Ausstellungen im Veranstaltungszentrum – hier ist für jeden Geschmack etwas dabei. Ein uriges Brauhaus, rustikale Kneipen und gemütliche Bistros und Restaurants laden mit gutem Essen und Trinken zur Einkehr ein.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	230,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



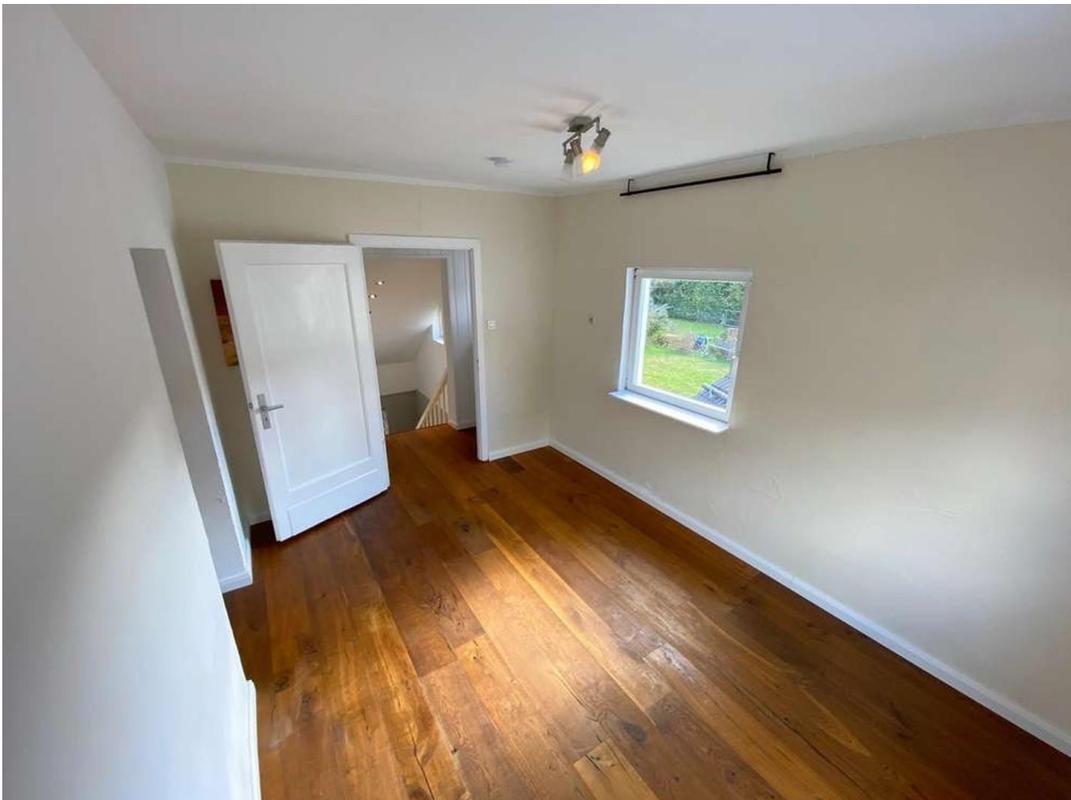
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



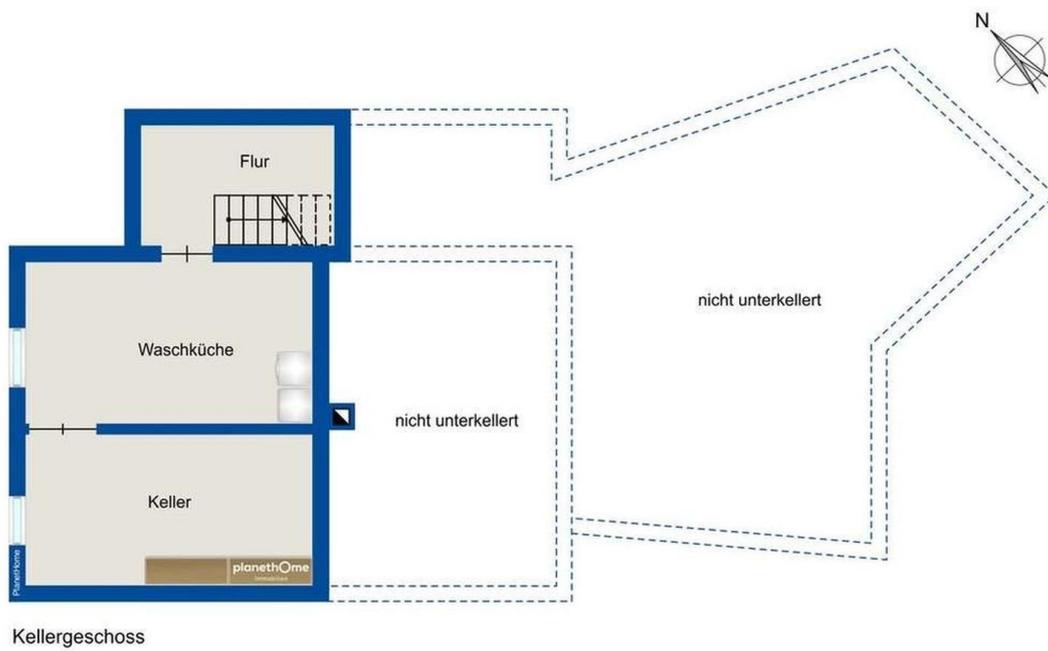
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss