

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gummersbach

**FINALE BESICHTIGUNGSPHASE: WUNDERSCHÖN + 100%  
ENERGIEEFFIZIENT + FESTPREIS + 25 Min. bis Köln**



Objekt-Nr. OM-65190

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **2.165.000 €**

51645 Gummersbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	865,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	265,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ist Ihr Weg in die Zukunft: HÖCHSTE ENERGIEEFFIZIENZ in gebäudelicher Substanz und energetischer Versorgung.

Hierzu werden Ihnen Fördergelder und steuerliche Vergünstigungen in erheblicher Höhe zur Verfügung stehen.

Mit dieser TOP-IMMOBILIE haben Sie individuell die Möglichkeit zur Neugestaltung einer vorhandenen Immobilie als Garant für Baurecht und mit hervorragender baulicher Substanz! - Die gezeigten Bilder sind hiervon losgelöst und rein beispielhaft in Bezug auf Baukörper und Umfeld, kommen jedoch der Neugestaltung sehr nahe.

Je nach von Ihnen gewählten Ausstattungsmerkmalen wird der Kaufpreis, der zunächst als unverbindliche Richtschnur dient, angepasst, um ihn dann als Festpreis zu fixieren. Nähere Infos hierzu bei persönlicher Besichtigung.

Diese wunderschöne Immobilien wird innerhalb kürzester Zeit (ca. 6 Monate) durch einen Generalunternehmer bzw. Bauträger, und ausschließlich nach Ihren persönlichen Wünschen, aus einer vorhandenen Immobilie heraus neu gestaltet bzw. umgebaut und schlüsselfertig an Sie übergeben. Die Immobilie liegt in einem sehr attraktiven und südlich gelegenen Vorort von Gummersbach und ist lediglich 25 Minuten (PKW) von Köln entfernt. Ideal um in traumhafter Südhang-Lage auf einem parkähnlich angelegten Grundstück zu wohnen und zu leben, aber dennoch der Großstadt nahe zu sein. Die neue Dachform kann entweder in Form eines Flachdach-Penthouses oder auch in Form eines Satteldaches mit großzügigem Ausstieg gestaltet werden. - Beides bringt Ihnen exklusive Wohnfläche und unverbaubaren Fernblick. - Traumhaft!

Eine separat im Erdgeschoss befindliche Einliegerwohnung kann entweder vermietet werden oder wegen eines vorhandenen Inhouse-Zuganges als Home-Office, bis hin zu ggfs. gewerblichen Zwecken, genutzt werden. Digitalisierung und zukunftsorientiertes Smart-Homing runden das umfangreiche Bild Ihrer Möglichkeiten ab.

Bildhafte Anregungen in Bezug auf Ihre Gestaltungsmöglichkeiten liegen separat vor. - Das wird Sie begeistern. Der Generalunternehmer bzw. Bauträger wird Ihnen zur individuellen Gestaltung des Wohnprojektes sowohl einen Bauplaner/Architekten, als auch einen Innenarchitekten/Designer, zur Verfügung stellen. - Die Gartengestaltung erfolgt durch einen Landschaftsbaubetrieb.

## Ausstattung

Ihre wunderschöne Immobilie wird innerhalb kürzester Zeit (ca. 6 Monate) durch einen Generalunternehmer bzw. Bauträger und ausschließlich nach Ihren persönlichen Wünschen neu gestaltet bzw. umgebaut. Die neue Dachform kann entweder in Form eines Flachdach-Penthouses oder in Form eines Satteldaches mit Ausstieg gestaltet werden. Auch hierzu liegen Bildbeispiele vor. Die jeweiligen Baugenehmigungen werden analog Ihrer Wünsche kurzfristig eingeholt bzw. sind bereits vollumfänglich geklärt. Vorhandener und neu entstehender Wohnraum sind freiweg durch Sie gestaltbar und werden in feinsten Bauausführung erstellt. Hierzu werden Ihnen ein Architekt und ein Designer, jeweils frei nach Ihrer Wahl, zur Verfügung stehen.

In den Kellerräumen befinden sich Arbeits-, Lager- und Vorratsräume, genauso wie ein Raum mit Stellfläche für Waschmaschine und Trockner.

Das vorhandene Haus als Grundträger der Um- und Neubauten befindet sich in einem exzellenten und sehr gepflegten Gesamtzustand. Die hausinterne Infrastruktur ist bereits auf die Erweiterung ausgerichtet.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Ein sehr hoher Anteil Ihrer Neuinvestition wird die Modernisierung des Wohngebäudes, die nochmalige Erhöhung der Energieeffizienz und die nachhaltige Nutzung regenerativer Energieträger (Photovoltaik / Solarthermie und Wärmepumpe / 100% CO<sub>2</sub>-frei) betreffen. - Hierzu werden Ihnen Fördergelder, und steuerliche Vergünstigungen in erheblicher Höhe zur Verfügung stehen.

Sonderwünsche in Bezug auf Bauausführungen im Innen- und Außenbereich des Gebäudes und auf der Grundstücksfläche können jederzeit berücksichtigt werden, werden aber gesondert abgerechnet. Die vorliegende bildhafte Darstellung in diesem Exposé beinhaltet sowohl Standard- als auch Sonderausstattungen. Hierzu nach Kontaktaufnahme mehr.

Das gesamte Angebot ist z.B. den Kaufpreis, als auch die Bauausführung betreffend, freibleibend, unverbindlich und ohne unser Obligo. Ggfs. durch Preissteigerungen im Rohstoffbereich und bei den Lohnkosten entstehende Mehrkosten müssen vom Käufer separat getragen werden bzw. können ggfs. durch einen besonderen Wareneinkaufskonstrukt Absicherung finden. Architekten- und Planungskosten, Kosten des Bauamtes, Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, etc. sind vom Käufer zu tragen.

Die Exklusivität dieses Projektes setzt höchste Anforderungen an die beidseitig zu wahrende DISKRETION voraus. Gleiches gilt auch für die BONITÄT des Käufers und dessen NACHWEIS in Bezug auf EIGENKAPITAL- und GESAMTFINANZIERUNG. Der Eigenkapitalnachweis bzw. die Finanzierungsbestätigung/Bankbürgschaft sollten bei Aufnahme der Gespräche vorliegen. Darüber hinaus wird Sie das von uns beauftragte Büro für Architektur und Projekt-Management perfekt in allen Belangen persönlich begleiten. - Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

Die Immobilie mit süd-westlicher Ausrichtung ist äußerst reizvoll auf einem parkähnlich angelegten Grundstück mit einem unverbaubaren Fernblick gelegen. Sie genießen Sonne von morgens bis abends, welche Sie auch regenerativ, hocheffizient und CO<sub>2</sub> sparend nutzen können. - Sie investieren in eine klimaneutrale und energetisch unabhängige Zukunft.

Das Haus liegt am südlichen Rand des Stadtgebietes von Gummersbach in einer der gefragtesten Wohnlagen. Auf einer von zwei zum Haus gehörenden Terrassen steht ein Gartenhaus, welches direkt an ein größeres Waldgebiet angrenzt und Ausgangspunkt für ausgiebige Spaziergänge und Freizeitsport ist.

In Ihrem neuen und sehr attraktiven Wohnort selbst finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Krankenhäuser, Kindergärten und Senioreneinrichtungen, Restaurants, Banken, alle Schulformen bis hin zur Fachhochschule und natürlich auch Sport- und Freizeiteinrichtungen in Fitness-Clubs bzw. Vereinen. Vieles davon ist fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreichbar. Die Autobahn Köln-Olpe erreichen Sie in 5 Minuten, das Zentrum von Gummersbach in 10 Minuten per Auto, 5 Minuten per RB/SB und 20 Min. per E-Bike. - Ideal! - Das ist MOBILE ZUKUNFT!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	25,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Unverändliche Darstellung des Illustrations  
1/20

Penthouse



© Sebastian Glombik

Wohnen & Leben

# Exposé - Galerie



Wohnen & Leben



Wohnen & Leben

# Exposé - Galerie



Ungestörter Weitblick



Homeoffice und Wohnen

# Exposé - Galerie



Teilbereich Bad



Stilvolle Treppe

# Exposé - Galerie



Äußerer Ausgang



Terrasse und Garten (opt.)

# Exposé - Galerie



Terrasse und Teich (opt.)



Photovoltaik und Dachbegrünung

# Exposé - Galerie



Wärmepumpe & Energiemanagement