

Sagenhaft mit Weitblick

51645 Gummersbach, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-006082



Wohnfläche ca.: **211 m²** - Zimmer: **8** - Kaufpreis: **419.000 EUR**



Sagenhaft mit Weitblick

Objekt ID	MM-006082
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	51645 Gummersbach Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	211 m ²
Nutzfläche ca.	25 m ²
Grundstück ca.	706 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1978
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	01.05.2024
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse West, Einbauküche, Einliegerwohnung, Garage, Garten/Gartennutzung, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Massivbauweise, Pissoir, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.



Kaufpreis

419.000 EUR



Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Wohnlage in Gummersbach-Rebbelroth.

Das Anwesen besticht durch eine Wohnfläche von ca. 164 m² sowie eine separate Einliegerwohnung mit ca. 47 m² auf einem großzügigen Grundstück von 706qm.

Das Haus verfügt über einen großen beheizten Wintergarten über der Garage, den man über die Küche erreicht und einen kleinen ebenfalls beheizten Wintergarten im Wohnzimmer. Beide Wintergärten laden zum Verweilen und Entspannen ein. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich mit einer großen Vitrine und Garderobennische, ein geräumiges Wohnzimmer mit Kamin und herrlichem Ausblick über die Landschaft, sowie Zugang zur Terrasse.

Die vom Schreiner gefertigte Massivholzküche mit hochwertigen Elektrogeräten und das lichtdurchflutete Esszimmer bieten eine ideale Umgebung für kulinarische Genüsse. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer mit Balkon und einem zusätzlichen Nebenzimmer, das als Büro oder Ankleideraum genutzt werden kann. Zwei weitere Kinderzimmer sowie ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche bieten ausreichend Platz für die ganze Familie.

Die Einliegerwohnung besteht aus einem Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad, jeweils mit Fenster für ausreichend Tageslicht.

Im Keller des Hauses befinden sich ein Heizungsraum mit einer 2020 erneuerten Heizung sowie ein kleiner Lagerraum.

Dieses stilvolle Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet Ihnen ein komfortables und vielseitiges Wohnkonzept in einer begehrten Wohngegend von Gummersbach. Lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Wohnfläche 164 m² und Einliegerwohnung 47 m²
- 706 m² Grundstück
- komplett unterkellert
- 2 Wohneinheiten möglich
- Gasheizung
- sehr gepflegter Zustand
- 8 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 1 Gäste-WC
- Wintergarten
- Heizungsraum



- Kellerraum
- Terrasse mit elektrischer Markise
- großer Sonnenbalkon
- großer Garten
- 2-fach verglaste Fenster
- Garage
- 1 PKW Stellplatz
- wenig befahrene Straße
- Höhenlage
- gute Verkehrsanbindung

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.



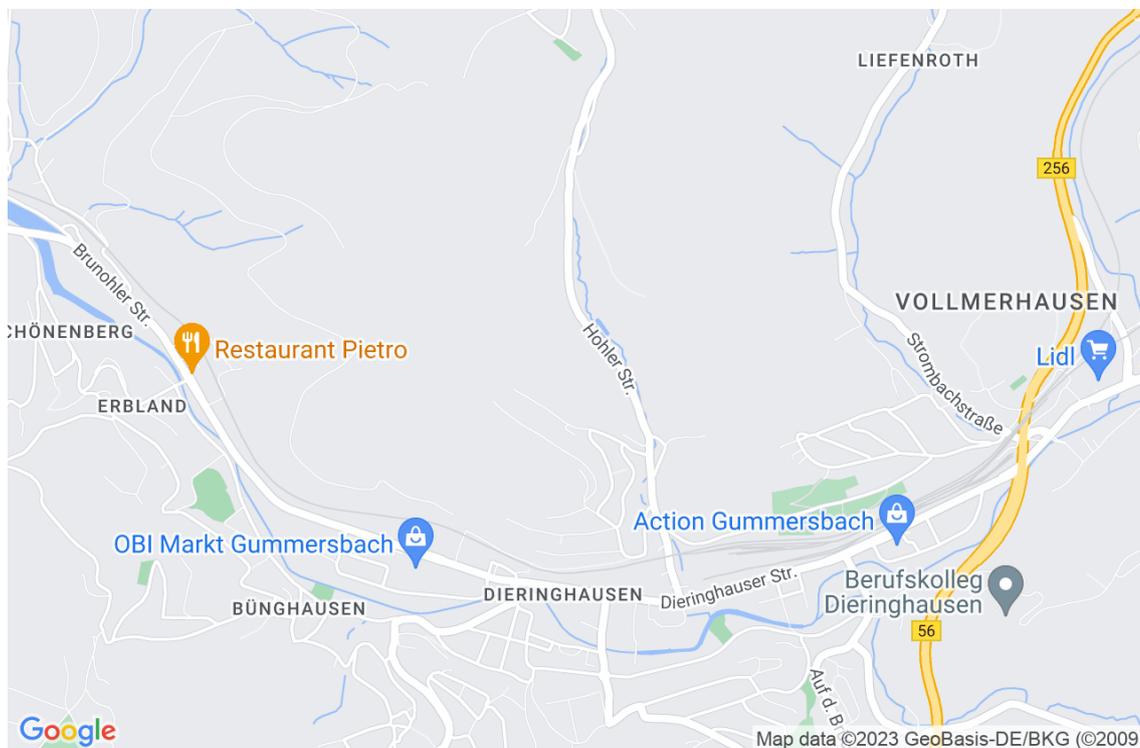
Lage

Die Wohnlage in Gummersbach-Rebbelroth ist ideal für Familien und Pendler gleichermaßen. Die Lage besticht durch ihre Nähe zu einem Kindergarten sowie zu Geschäften des täglich Bedarfs, alles in fußläufiger Entfernung.

Die Nähe zur A4 ermöglicht es den Bewohnern schnell und bequem in die umliegenden Städte zu gelangen. Pendler profitieren von einer schnellen Anbindung an das Autobahnnetz und können ihre Arbeitswege effizient gestalten. Auch für Ausflüge in die Umgebung oder Wochenendtrips ist die gute Verkehrsanbindung von großem Vorteil.

Darüber hinaus bietet die Wohnlage in Gummersbach-Rebbelroth den zusätzlichen Mehrwert einer Lage in der Nähe der Natur. Naturfreunde und Outdoor-Enthusiasten können die Schönheit der umliegenden Wälder und die frische Luft genießen. Spaziergänge, Joggen und Fahrradtouren entlang der Waldwege bieten eine ideale Möglichkeit, sich aktiv zu entspannen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Dennoch ist das Stadtzentrum von Gummersbach nur eine kurze Fahrt entfernt, sodass alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Ärzte bequem erreichbar sind.

In Gummersbach-Rebbelroth finden Sie eine perfekte Balance zwischen einer ruhigen Wohnlage und einer guten Anbindung an die Infrastruktur. Ob Sie die Natur genießen oder die Annehmlichkeiten der Stadt nutzen möchten, hier haben Sie beides in greifbarer Nähe.





Straßenansicht



Frontansicht



Terrasse



Eingangsbereich



Flur





Bad EG



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kamin



Esszimmer



Küche





Wintergarten



Schlafzimmer DG



Gästezimmer DG



Bad DG



Schlafzimmer Einlieger



Wohnzimmer Einlieger





Küche Einlieger



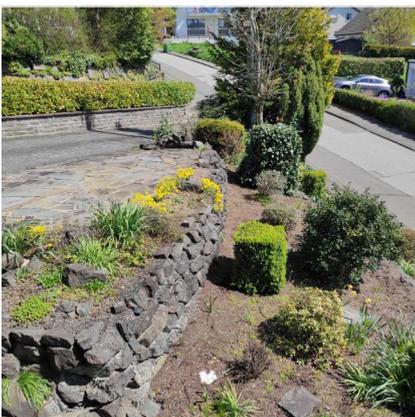
Freisitz



Terrasse



Ansicht

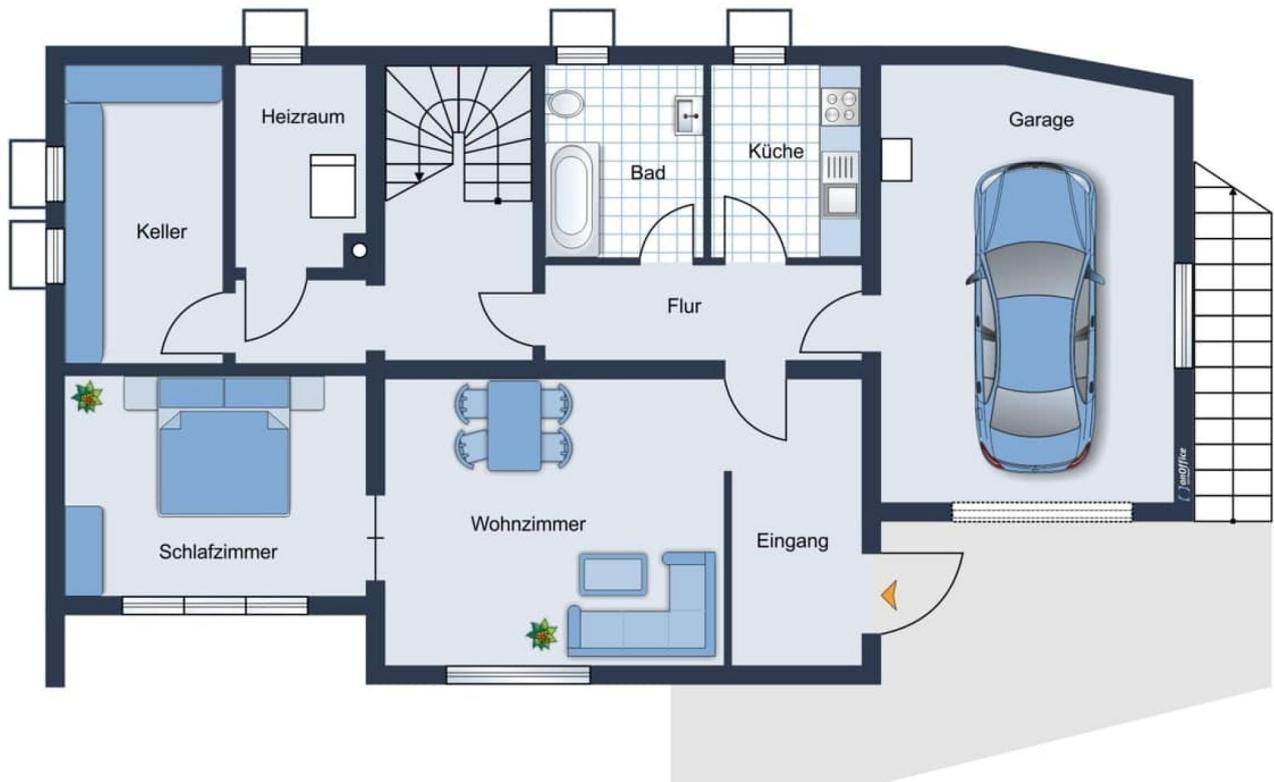


Zufahrt



Grundriss

Grundriss KG



Grundriss

Grundriss EG



Grundriss

Grundriss DG

