



### Objektkategorie

Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Objektart	Haus: Einfamilienhaus

### Wichtiges im Überblick

PLZ, Ort	51647 Gummersbach
Wohnfläche	126.00
Kaufpreis	122.000,00 EUR

## Objektbeschreibung

Aus alter Zeit gut erhalten und gepflegt: so ist das Einfamilienhaus heute ein interessantes Wohnobjekt für Familien. Ursprünglich erbaut wurde es um 1900 und erhielt 1970 mit dem Anbau eines großen Wohn- und Esszimmers eine erweiterte Wohnfläche. 4 Schlafzimmer (davon 2 gefangene Räume), ein Arbeits- oder Ankleidezimmer, Küche und 2 Bäder können genutzt werden. Darüber hinaus besteht vom Dachgeschoss aus Zugang zur rd. 40 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse über dem Anbau. Eine weitere Terrasse befindet sich im Garten und ist vom Esszimmer aus zugänglich.

Wer die Gartenarbeit liebt, freut sich sicher auf die individuelle Gestaltung des 1.082 m<sup>2</sup> großen Grundstücks, das derzeit überwiegend als Rasenfläche ausgestaltet ist. Obwohl das Gelände mässig nach Norden abfällt, ist das südlich ausgerichtete Grundstück sehr gut besonnt bis in die Abendstunden.

Ihre PKW parken Sie in der Garage und auf den 3 Stellplätzen davor. Nutzflächen finden sich im Keller und im Spitzboden.

Trotz aller guten Instandhaltung bleibt noch Spielraum für Modernisierungen nach Ihrem Geschmack: Vereinbaren Sie bald einen Termin!

## Lage

Die Kreisstadt Gummersbach liegt zentral in der Mitte des Oberbergischen Kreises. Der ruhige Ortsteil Hesselbach befindet sich ca. 3 km vom Zentrum im Osten der Stadt. Die nächstgelegenen Kindergärten sowie eine Grundschule sind im nahe gelegenen Stadtteil Bernberg erreichbar. Hier gibt es auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und eine Apotheke. Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheken, Banken und Sparkassen, Kindergärten, Grundschulen, Realschulen und Gymnasium, Fachhochschule, Sport- und Freizeitstätten, Gastronomie, Verwaltung und kulturelle Einrichtungen sind im Zentrum der Kreisstadt Gummersbach verfügbar.

Ebenfalls im Zentrum liegt der Bahnhof mit halbstündlich verkehrender Regionalbahnanbindung nach Köln und Meinerzhagen sowie der Busbahnhof. Die Anschlussstelle Gummersbach der A 4 ist in ca. 10 Fahrminuten erreichbar.

Das Haus liegt in verkehrsgünstig an einer gut befahrenen Straße, die weiter durch den Stadtteil Bernberg bis zum Stadtzentrum führt. Die Umgebung des Objekts lädt zu Wanderungen, Fahrradtouren mit dem Mountainbike oder Spaziergängen ein, da man in wenigen Minuten in Wald und Feld sein kann. Ein allseits beliebtes Ziel ist die nahe gelegene Aggertalsperre.

## **Ausstattung**

Baujahr vermutlich um 1900 mit 1-geschossigem Anbau aus 1970

Bruchsteinkeller (Altbau), Bauweise ansonsten unklar

Teilkeller mit Garage (Anbau), massive Bauweise

ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Anteil Dachterrasse

Gastherme aus 2015, "Vaillant"

Warmwasserbereitung teils über Gas-Durchlauferhitzer, teils elektrisch

Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus ca. 1991, weiß

Rollladen überall (außer DF-Fenster)

Innentüren Holz, teilweise lackiert

Bodenbeläge Teppich, PVC, Laminat

Teilweise Holzdecken

Dachterrasse

Gasanschluss für Herd in der Küche

Sanitär: Duschbad EG in heller Ausstattung, Wannenbad DG mit grünen Sanitärobjekten und gemusterten

Fliesen

Elektrik, Sicherungskasten: unbekannt

Dacheindeckung mit Dämmung aus ca. 2013

Fassade: Naturschiefer, Eternit-Schiefer, Blech in Schieferoptik

Sockel mit Klinkerriemchen

TV über SAT

ca. 1.082 m<sup>2</sup> Grundstück, mit Zaun eingefriedet

Gestaltung überwiegend Rasenfläche

Terrasse

3 Stellplätze

## **Sonstiges**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.9.2026.

Endenergiebedarf beträgt 273.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Aufteilung:

Keller:

3 Kellerräume, 1 mit Ausgang nach außen

Garage im Keller des Anbaus

Erdgeschoss:

Flur, Abstellraum, Arbeits- oder Ankleidezimmer, Duschbad, Schlafzimmer (gefangenes Zimmer), Küche, im Anbau Ess- und Wohnzimmer mit Ausgang zu Terrasse und zum Garten.

Dachgeschoss:

3 Zimmer (ein gefangenes Zimmer), Zugang zur Dachterrasse, Bad, Flur

Spitzboden:

Speicher

## Adressdaten

PLZ, Ort 51647 Gummersbach  
Etagenanzahl 2

## Preise

Kaufpreis 122.000,00 EUR  
Garage 0,00 EUR  
0,00 EUR

## Zusätzliche Kosten

Provision 3,57 % Käufercourtage  
Garage  
Stellplatzanzahl 1

## Flächen

Wohnfläche 126,0 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche 1082,0 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl 6.00  
Anzahl der Schlafzimmer 4.00  
Anzahl der Badezimmer 2.00  
Anzahl Terrassen 1  
Anzahl der Stellplätze 1.00

## Zustand

Baujahr 1900  
Energieausweis  
Energieausweis Art Bedarfsausweis  
Energieausweis gültig bis 2026-09-20  
Endenergiebedarf (kWh/(a m<sup>2</sup>)) 273.70

## Verwaltung technisch

Objektnummer extern 617

## Ausstattung

Heizungsart  
Zentral Ja  
Befeuerungsart  
Gas Ja  
Stellplatzart  
Garage Ja  
Kabel / Sat / TV Ja

## Infrastruktur

Distanz zu  
Kindergärten 0,8 km  
Grundschule 0,4 km  
Realschule 3,1 km  
Gymnasium 3,2 km

## Kontakt

Firma Immobilien Jutta Gaul  
Telefon 02261-500972  
Strasse, Nr.  
PLZ, Ort 51647 Gummersbach  
Email [jgaul@immobilien-gaul.de](mailto:jgaul@immobilien-gaul.de)