

Exposé

Einfamilienhaus in Gummersbach

Familiendomizil in Bestlage von Gummersbach



Objekt-Nr. OM-264964

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

51645 Gummersbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	835,00 m ²	Badezimmer	3
Etagen	3	Garagen	2
Zimmer	8,00	Carports	1
Wohnfläche	365,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Von der Straßenseite aus auf den ersten Blick als Bungalow erscheinend, entpuppt sich das Gebäude als Hanghaus/ Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Im Dachgeschoss vermittelt das lichtdurchflutete Atelier mit seinen knapp 50 m² – ausgestattet mit Bodenfliesen aus Terrakotta und Holzverkleidung an den Dachschrägen – mediterranes Lebensgefühl pur.

Der große, offene Kamin sorgt an kalten Wintertagen für kuschelige Wärme und Wohlfühlambiente.

Steht man auf dem Balkon im Obergeschoss, offenbart sich dem Besucher ein unverbaubarer, traumhaft schöner Blick auf den Hermann-Renner-Park. Das Auge verliert sich in der Weite: Das satte Grün der Wälder und das Blau des Himmels verlaufen wie in einem Aquarell ineinander.

Eine solche idyllische Lage ist heute kaum mehr zu finden - vor allem nicht in dieser Region!

Das Wohnhaus steht auf einem komplett eingezäunten und uneinsehbarem Grundstück, welches über zwei Zufahren mit zwei Hauseingängen zugänglich ist.

Eine Doppel- und zusätzliche Einzelgarage, ein Doppel-Carport sowie weitere Abstellflächen auf dem Grundstück bieten Platz für einen großen Fuhrpark (z. B. 5 Autos, Campingbus, Motor- und Fahrräder).

Im pflegeleichten Garten lädt die überdachte Terrasse der Einliegerwohnung zum Verweilen ein. Hier läßt sich der wohlverdiente Feierabend aus vollen Zügen genießen.

Der Innenbereich des gesamten Hauses offenbart vielfältigste Nutzungsoptionen. Der gut durchdachte Grundriss bietet mit seinen großzügig konzipierten Räumen viel Platz für eine Großfamilie. Balkon und Terrasse sorgen mit ihrer S/W-Positionierung für ein lichtdurchflutetes Haus.

Die Einliegerwohnung mit separatem Hauseingang bietet weiteren Hausbewohnern ebenfalls Privatsphäre.

Das Anwesen ist auch ideal nutzbar als Zweifamilienhaus für Jung und Alt oder für "Wohnen und Arbeiten unter einem Dach"

Fazit: Die Großzügigkeit des gesamten Hauses läßt Freiraum für alle erdenklichen Wohnoptionen - ein Umstand, der heutzutage quasi „unbezahlbar“ ist.

Ausstattung

Im Jahr 1978 erbaut, erfuhr dieses einstige Arztanwesen in den Jahren 1986 und 1992 eine umfassende Renovierung und Sanierung.

Im Jahr 1991 beschlossen die Eigentümer eine Erweiterung des Wohnraums im Dachgeschoss sowie den Bau eines Doppel-Carports.

Im Jahr 2010 wurde die Heizungsanlage erneuert.

In der Folge erfreute dieses Hauses eine Familie nahezu ein Vierteljahrhundert lang als Zuhause und perfektes Rückzugsrefugium.

Funktionalität stand hierbei insbesondere im zurückliegenden Jahrzehnt an oberster Stelle.

Nach dem Auszug seiner nun betagten Bewohner offenbarten vorgenommene Schönheitsarbeiten sowie eine umfangreiche Gartenkultivierung das wahre Potenzial dieser wirklich außergewöhnlichen Immobilie mit einem traumhaften Fernblick: Häuser wie diese sind heutzutage eine Rarität!

Überschaubare Modernisierungsmaßnahmen sowie ein optimiertes Energiekonzept machen aus diesem Wohnhaus ein echtes Wohnjuwel in neu erstrahltem Glanz.

Die einzigartigen Lage mit einem uneinsehbaren Grundstück und einer Topinfrastruktur sind der Garant für Wertzuwachs und demzufolge ein attraktives Investment für die nächste Generation(en).

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, d. h. ohne Maklerprovision!

Schriftliche Anfragen mit Angabe der vollständigen Kontaktdaten (incl. Telefonnummer) werden umgehend beantwortet.

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers und wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen. Eine Garantie kann jedoch nicht übernommen werden.

Lage

Das Gebäude liegt ganz oben auf dem Berg in der schönsten und begehrtesten Wohngegend von Derschlag.

Von dort aus ist es ein Katzensprung zu den Autobahnen, die in alle Richtungen u. a. nach Düsseldorf, Köln und Dortmund führen.

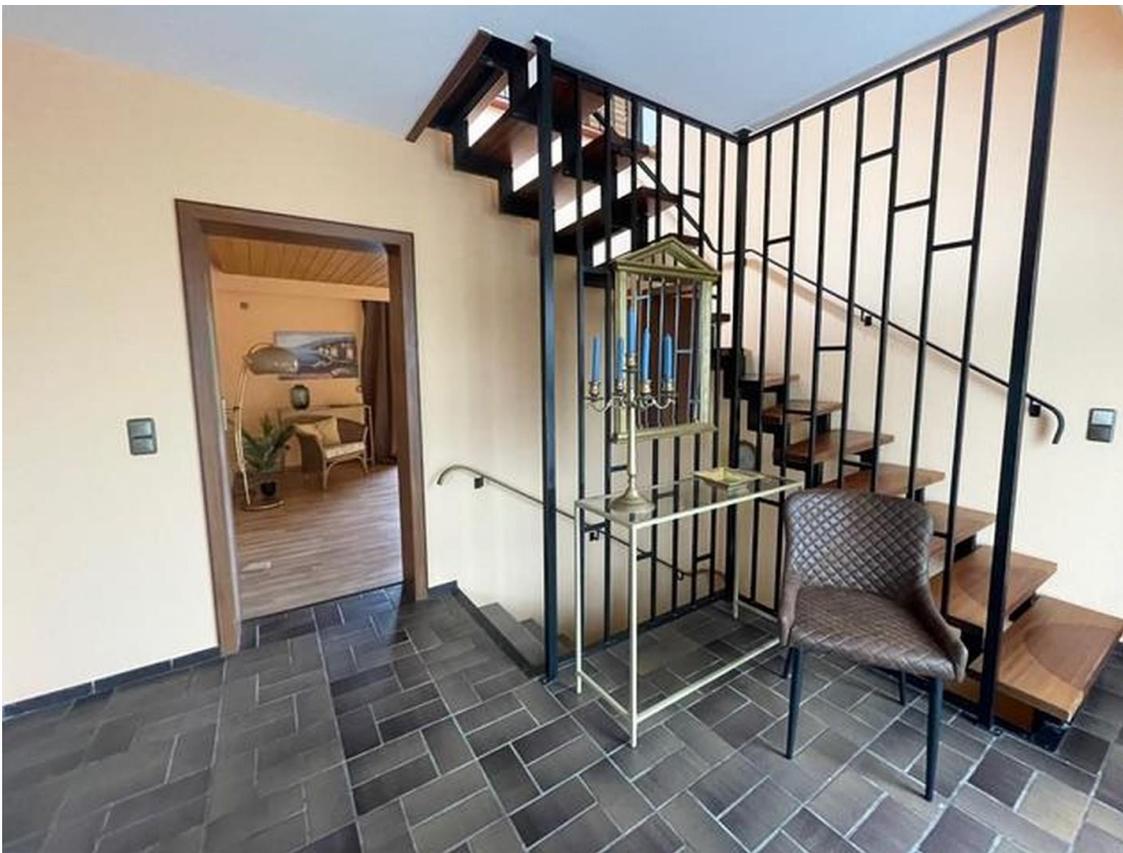
Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten, Grund-/ Hauptschule und Gymnasium sowie die medizinische Versorgung sind im Radius von ca. 15 Autominuten in der Kernstadt Gummersbach gelegen.

Die nächstliegende Realschule befindet sich in Bergneustadt.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

