



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GEB-39565

RAUMGIGANT MIT TRAUMBLICK! 2-3 Fam-Haus mit Bauoption + Forstwirtschaft

Eckdaten

Kaufpreis

479.000,00 €

Kaufpreis pro m²

2.548,54 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	205,0 m²
Nutzfläche	75,0 m²
Grundstücksfläche	3.279,0 m²
Gesamtfläche	280,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	7,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1936
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	1995
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Wintergarten	
DV Verkabelung	
Gastterrasse	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	02.12.2033
Energiebedarf	225.2
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	03.12.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Diese herausragende Ausnahmeimmobilie befindet sich in attraktiver Lage von "Gummersbach-Dieringhausen. Eingebettet im südlichen Teil von Gummersbach, zeichnet sich der grüne und beschauliche und dennoch stadtnahe Ortsteil durch einen hohen Freizeitwert und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung aus. Die Wohnqualität wird durch grüne Wohngebiete und Parks betont, während die Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gesundheitseinrichtungen gut ausgebaut ist.

Der Bahnhof GM-Dieringhausen ist kurzer Laufdistanz erreichbar und die Gummersbacher Innenstadt nur knapp 5 km entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, zwei große Einkaufszentren sowie Geschäfte des alltäglichen Bedarfs befinden sich in GM-City, ebenso wie eine bunte Vielfalt an gastronomischen Angeboten und eine breite kulturelle Landschaft, die für jeden etwas bereit hält.

Gummersbach ist durch die „Sauerlandlinie“ Dortmund-Gießen-Frankfurt (A45) und die Bundesautobahn Aachen-Köln-Olpe (A4) gut an die Ballungsgebiete Rhein und Ruhr angebunden. Ein weit ausgebautes 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.

Objektbeschreibung

In sonnenverwöhnter Hanglage von Dieringhausen steht dieser massive Raumgigant aus dem Jahr 1936 und bietet eine phänomenale Aussicht über das Tal bis hin zu den geschwungenen Landschaften und Feldern, die einem Aquarell entsprungen sein könnten. Unter dem Erhalt der baujahrestypischen Elemente wurde die Immobilie über die Jahrzehnte erweitert und renoviert, um

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

sie an die Ansprüche modernen Wohnens anzupassen. Mit gekonnter Architektenfeder wurden massive Materialien wie Bruchstein und Schiefer mit verspielten Sprossenfenstern kontrastiert und ein hervorspringender Erker verleiht der Fassade und den Grundrissen das gewisse Etwas. Über ein Treppenhaus sind die beiden voll funktionalen Wohnetagen im Erd- und Obergeschoss sowie das Dachstudio über eigene Eingänge zu erreichen. Auch die Außenflächen können sich sehen lassen: Eine rustikale Pergola; ein geräumiger Balkon und eine Dachterrasse laden zum Verweilen im Freien ein. Ihre P.S.-Lieblinge finden in der Einzelgarage am Haus oder der separaten Doppelgarage Unterschlupf.

Das gesamte Grundstück besteht aus ca. 1.200 m² Bauland und ca. 2279 m² forstwirtschaftlicher Fläche, so das ggfl. sogar ein weiteres Haus gebaut werden könnte.

HEREINKOMMEN & WOHLFÜHLEN...

Sie betreten das ca. 109 m² große Erdgeschoss und werden begeistert sein! Ein geräumiger Flur leitet Sie in den gesellschaftlichen Bereich der weitläufigen Wohn-Etage. Linkerhand befinden sich die Küche mit modernen Einbaumöbeln- und Geräten und der wunderschöne Wintergarten, der als Esszimmer für Sie und ihre Gäste ein großzügiges Raumangebot und eine umwerfende Weitsicht bereithält. Die Sprossenfenster verleihen dem Raum Teehaus-Atmosphäre und er wird sich sicherlich zu einem ihrer Lieblingsplätze mausern. Nebenan schmiegen sich die beiden großen Wohnräume an, die wie ein L aufeinander zulaufen und welche beide Zutritt zum schönen Außen-Balkon genießen. Hochwertige Holzdecken und gedeckte Farben setzen den Charme dieser Etage fort. Rechterhand liegen das Masterschlafzimmer mit einem riesigen Bad en suite, das den Namen Wellnessoase in Ausstattung und Weitläufigkeit wahrlich verdient hat. Hochkarätige Fliesen und moderne Armaturen sind das eine, zwei eigenständige Waschtische, eine bodentiefe Dusche und ein Jacuzzi- das andere. Hier kann man genüsslich die Seele baumeln lassen. Abgerundet wird der private Bereich noch von der traumhaften Dachterrasse, die den Blick in die Ferne aufs Schönste preisgibt.

WOHNGLÜCK PUR...

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie eine weitere vollausgestattete Wohnetage. Hier scheint zwar im Vergleich zur Erdgeschoss-Wohnung manchmal die Zeit ein wenig stehen geblieben zu sein, mit ein wenig Kreativität kann man jedoch vielem wieder zu neuem Glanz verhelfen. Die Trennwände und Türen aus massiven Holzdielen setzten definitiv ein Statement und das gepflegte Duschbad lässt sich mit Sinn für Nostalgie upcyclen. Auf ca. 69 m² Wohnfläche finden 1-2 Personen definitiv alles, was sie für den komfortablen Alltag brauchen: Ein großes Wohnzimmer, eine Wohnküche mit großer Kammer, ein Schlafzimmer, Duschbad und sogar ein separates Büro bzw. Gästekammer.

FLEXIBLES DACHSTUDIO ...

Ein Dachstudio mit WOW-Effekt verbirgt sich unter dem Giebel. Ein großer Studiobereich und sogar ein Pantryküche und ein Duschbad verteilen sich auf ca. 27 m² Wohnfläche. Ein ganz wundervolles Refugium für ein großes Kind, Gäste, oder doch für ihren neuen

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Kreativ-Arbeitsplatz? Dem Straßentreiben enthoben und dem Himmel ganz nah, lässt es sich hier ganz wunderbar sein.

STAURAUM & CO...

In einem großen und geräumigen Keller, Hauswirtschaftsräumen und einem Dachspeicher finden ihre Utensilien ausreichend Platz.

NEUGIERIG? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den Details überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Ursprungsbaujahr ca. 1936

Wohnfläche ca. 205 m²

hiervon:

EG: ca. 109 m²

OG: ca. 69 m²

DG: ca. 27 m²

Voll unterkellert

Sämtliche Fenster und 2 Balkontüren erneuert in 2009

Bad EG 2009 saniert incl. Fußbodenheizung

Außer im Flurbereich überall manuelle Jalousien

Adurokamin im EG im Wohnzimmer

Gaszentralheizung ca. 1990 inkl. Warmwasserbereitung für das Erdgeschoss

Ober- und Dachgeschoss Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer

Einzelgarage Baujahr 90er Jahre

Doppelgarage Baujahr ca. 1960

2 große Terrassen - eine davon überdacht

Dach neu Anfang ca. 1985 / 86

ca. 1.200 m² Bauland

ca. 2.279 m² forstwirtschaftliche Fläche

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Immobilienbörsen kürzen Texte und begrenzen die Bilderanzahl! Fordern Sie unser komplettes Exposé per E-Mail oder telefonisch an. Bei Kontaktaufnahme bitten wir um Angabe Ihrer vollständigen Daten mit Adresse und Rufnummer.

Der Verkauf erfolgt für Kaufende PROVISIONSFREI !!!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Bedarf

gültig bis: 02.12.2033

Baujahr des Hauses: 1936

Baujahr der Heizung: 1990, 1995

Hauptenergieträger: Erdgas

Energiekennwert: 225,20 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: G

Sie haben auch ein Haus, eine Wohnung oder ein Gewerbeobjekt zu verkaufen bzw. zu vermieten? Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen Tausend Interessenten und Hunderten Objekten. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen bieten wir Ihnen einen Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis weit über den Notartermin hinaus begleitet. Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des aktuellen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie bei Ihrem Verkauf unterstützen. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns unter der Rufnummer 02262 980 660 oder 0171 7490553.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Informationen der Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernimmt FALC Immobilien für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

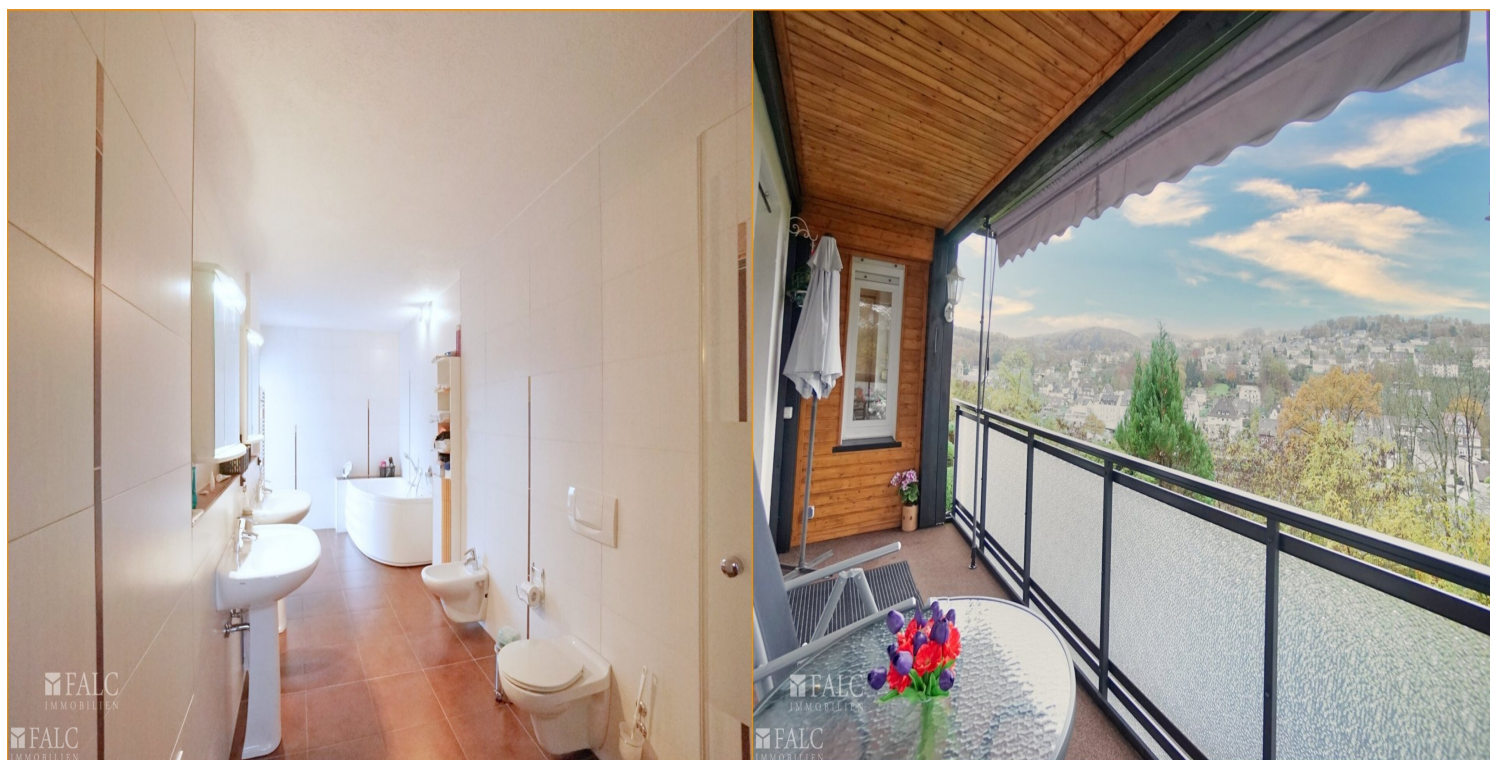
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

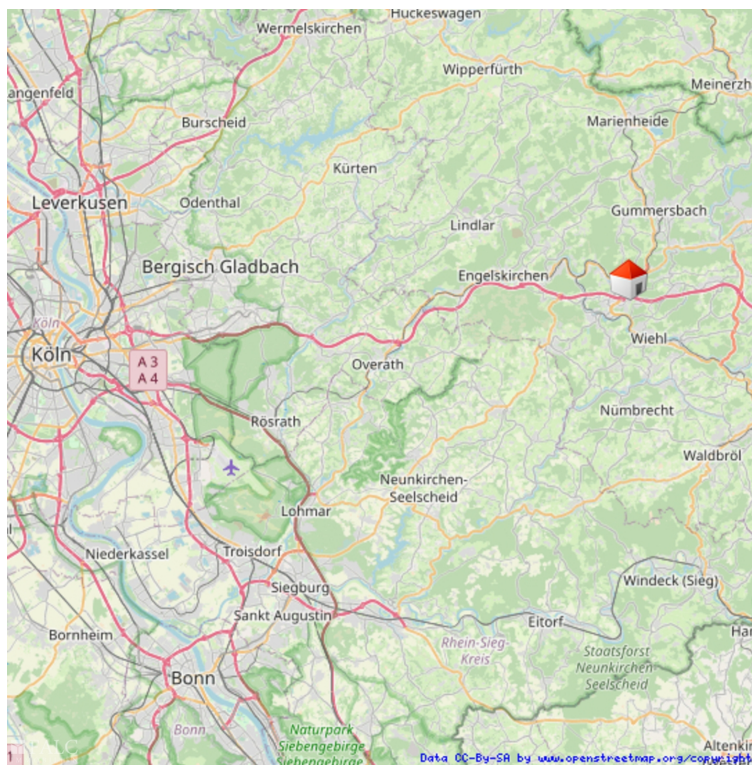
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

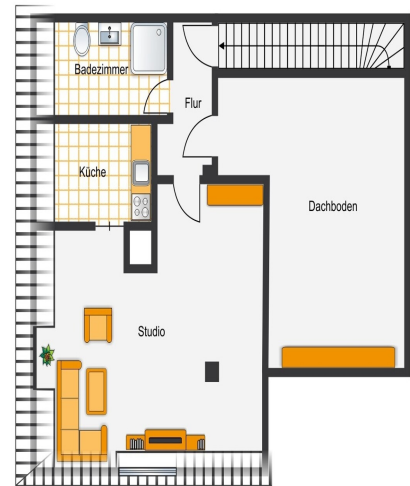
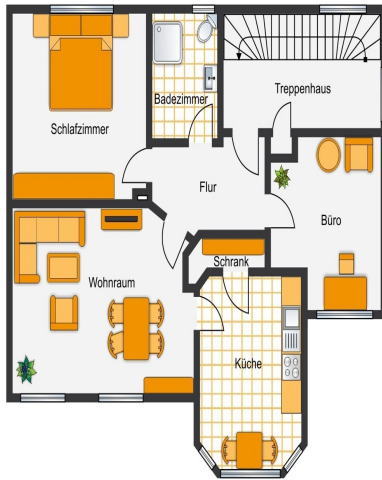
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

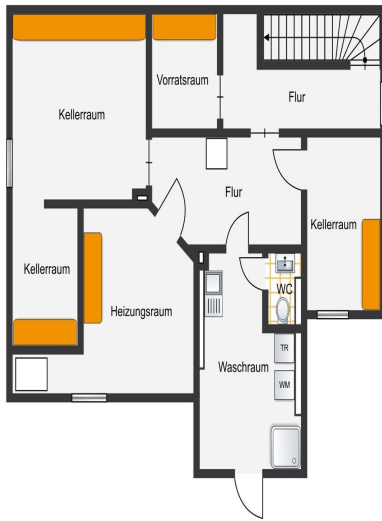
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)