



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Provisionsfrei

* für den Käufer



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-GEB-78320

**Wohnen mit Charakter – großzügiges Haus in gepflegtem Zustand
(Strandzugang inklusive)**

Eckdaten

Kaufpreis

345.000,00 €

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	160,0 m²
Grundstücksfläche	491,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1926
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	02.02.2036
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	03.02.2026
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch angenehm ruhiger Lage von Gummersbach. Die Königstraße zählt zu den etablierten Wohnlagen der Stadt und verbindet eine gute Erreichbarkeit mit einem gewachsenen, überwiegend wohngepprägten Umfeld.

Das Stadtzentrum von Gummersbach mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten sowie kulturellen Einrichtungen ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Forum Gummersbach als zentraler Anziehungspunkt für Einkauf und Freizeit liegt in komfortabler Distanz.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut: Bushaltestellen befinden sich in der näheren Umgebung, der Bahnhof Gummersbach ist ebenfalls zügig erreichbar und bietet Verbindungen in Richtung Köln und das Oberbergische Umland.

Für den Individualverkehr besteht eine gute Anbindung an die Bundesstraßen B256 und B55, wodurch umliegende Städte und die Region Köln/Bonn bequem erreicht werden können.

Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten. Grünflächen, Spazierwege sowie das landschaftlich reizvolle Oberbergische Land laden zu Aktivitäten im Freien ein und sorgen für einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Insgesamt handelt es sich um eine Lage, die städtische Infrastruktur und ruhiges Wohnen auf ausgewogene Weise miteinander verbindet – ideal für Menschen, die zentrumsnah wohnen möchten, ohne auf Wohnqualität zu verzichten.

Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause mit Charakter und eigenem Privatstrand

Dieses besondere Wohnhaus richtet sich an Menschen, die Wert auf Substanz, Raumgefühl und eine ruhige Wohnatmosphäre legen. Die Immobilie überzeugt durch ihre massive Bauweise, klassische Architektur und einen sehr gepflegten Gesamtzustand. Eines der Highlights direkt zu Beginn. Die Agger bildet die Grenze des Grundstücks, sodass Sie praktisch Ihren eigenen kleinen Privatstrand genießen. Im Sommer die Beine im kühlen Wasser baumeln lassen oder einfach dem sanften Plätschern lauschen – das ist Entspannung direkt vor der eigenen Haustür.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier nicht kurzfristige Trends, sondern Beständigkeit und Qualität im Mittelpunkt stehen.

Wohnen & Leben

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

Die Wohnräume präsentieren sich großzügig geschnitten und lichtdurchflutet. Hohe Decken, große Fensterflächen und klassische Türen schaffen ein angenehmes, harmonisches Wohngefühl. Die Raumaufteilung ermöglicht sowohl repräsentatives Wohnen als auch persönliche Rückzugsbereiche.

Das Haus eignet sich ideal für Paare oder Einzelpersonen, die Großzügigkeit und Ruhe schätzen.

Dachgeschoss – flexibel nutzbar

Im Dachgeschoss befinden sich weitere Räume, die sich vielseitig als Schlaf-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer nutzen lassen. Dachschrägen und teilweise sichtbare Holzelemente verleihen diesen Bereichen eine besondere, wohnliche Atmosphäre.

Bad & Sanitär

Ein echtes Plus der Immobilie ist das außergewöhnlich großzügige Tageslichtbad mit Dusche, WC und Bidet. Die Ausstattung ist klassisch und gepflegt, der Raum bietet viel Komfort und Bewegungsfreiheit.

Ergänzt wird das Angebot durch ein separates Gäste-WC.

Dach & Dachraum

Das Gebäude verfügt über einen traditionellen Dachstuhl in massiver Holzbalkenkonstruktion. Der Dachraum ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und wird derzeit als Abstell- und Lagerfläche genutzt. Dachfenster sorgen für natürliche Belichtung.

Diese Immobilie ist ideal für Käufer, die keinen Neubau suchen, sondern ein Haus mit Charakter, Raum und Substanz. Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Ruhe, Großzügigkeit und eine besondere Wohnatmosphäre legen.

Interesse geweckt?

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

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

- **Massive Bauweise**
- **Großzügige Wohnräume**
- **Echtholzparkett in Wohn- und Schlafbereichen**
- **Klassische Profillüftungstüren**
- **Massive Holzterasse mit Originalbalustrade**
- **Teilweise Stuck- und Deckenrosetten**
- **Großes Tageslichtbad mit Dusche, WC und Bidet**
- **Zusätzliches Gäste-WC**
- **Gewölbekeller**
- **Dachraum als praktische Abstellfläche**
- **Gepflegter Gesamtzustand**

Durchgeführte Modernisierungen:

Dach erneuert ca. 1978

neue Fenster ca. 2009

Heizung erneuert ca. 1991

Außendämmung ca. 2009

Wasser, Abwasser und Stromleitungen erneuert ca. 1978

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: 02.02.2036

Baujahr des Hauses: 1926

Baujahr der Heizung: 1978

Hauptenergieträger: Gas

Energiekennwert: 162,63 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: F

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 jederzeit unter der kostenfreien Rufnummer 0800 - 646 0 646.

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

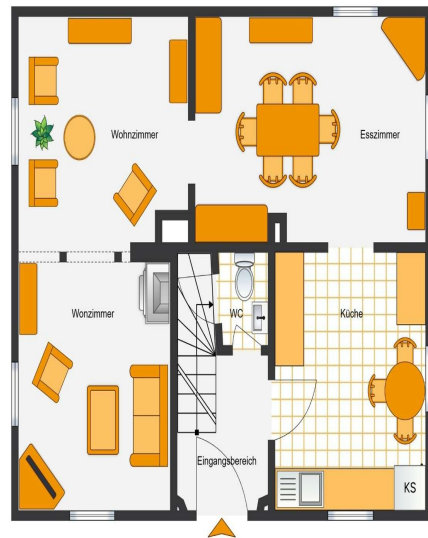
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

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



2. Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

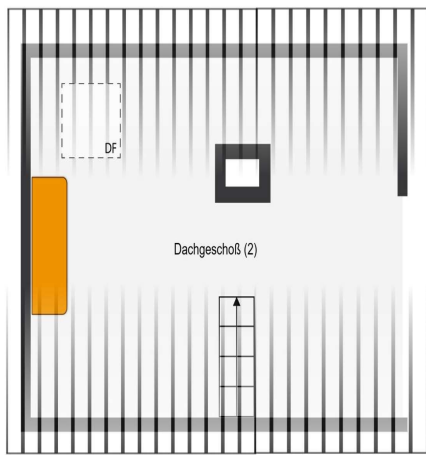


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

 **FALC**
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)