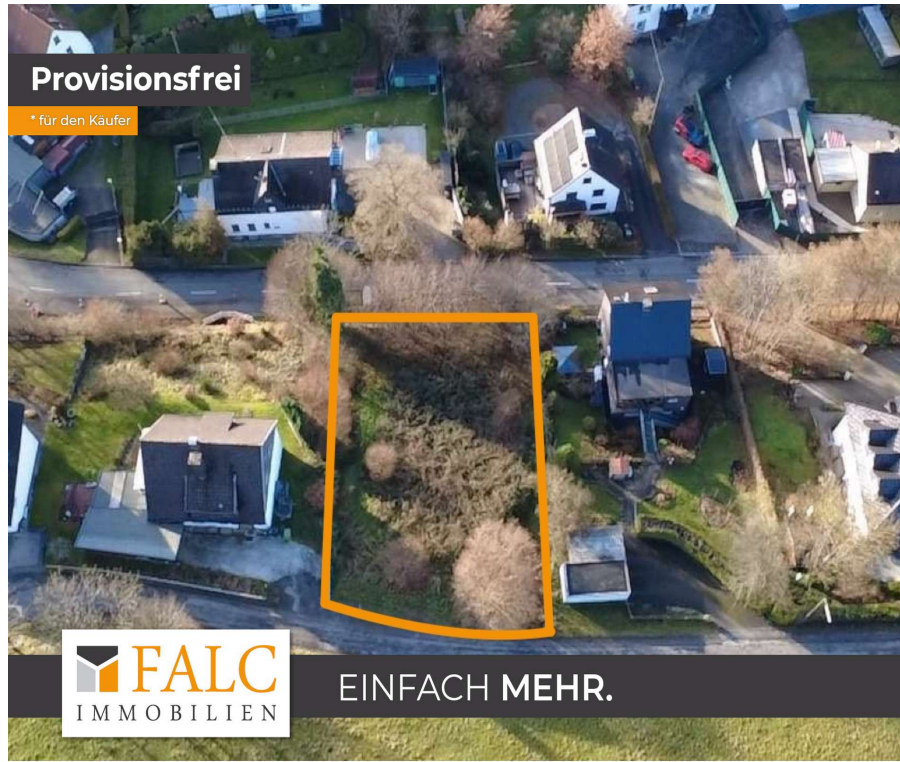




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JuPi-75738

## Grundstück mit Zukunft im Blick

### Eckdaten

**Kaufpreis** 94.500,00 €  
**Grundstücksfläche** 742,0 m<sup>2</sup>

### Energieausweis

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Geltende EnEV  
Gebäudeart**

**Nicht nötig  
Wohngebäude**

## Objektbeschreibung

### Lage

#### Überblick & Ort

**Die Straße Am Kittelbusch liegt im ruhigen und naturnahen Ortsteil Hunstig (PLZ 51645) der Stadt Gummersbach, im Oberbergischen Kreis. Hunstig selbst zählt etwa 895 Einwohner. Geographisch liegt Hunstig rund 9 km südwestlich des Gummersbacher Stadtzentrums; der Ortsteil schmiegt sich oberhalb des benachbarten Ortsteils Dieringhausen an – eingebettet an einem linksseitigen Hang des Aggertals.**

#### Mikrolage & Infrastruktur in der Nähe

**Am Kittelbusch wird als typische Wohn-/Anliegerstraße geführt — mit Asphaltbelag und funktionierender Straßen- und Nachtbeleuchtung. Insgesamt sind rund 22 Gebäude mit Hausnummern zwischen 1 und 33 verzeichnet — überwiegend Wohnhäuser.**

#### Die Nahversorgung und alltägliche Infrastruktur sind gut:

**Eine Bushaltestelle (Buslinie 304) („Gummersbach Hunstig“) liegt nur etwa 190 m entfernt. Der Bahnhof Dieringhausen befindet sich ca. 1,7 km entfernt — damit sind Bahnverbindungen mit moderatem Aufwand erreichbar.**

**Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Supermarkt, Bäckerei), Apotheke, Arztpraxen sowie weitere Grundversorgungsdienste liegen in nur wenigen hundert Metern – typischerweise innerhalb eines Radius von ca. 1 km.**

**Auch Schulen und Kindertagesstätten sind gut erreichbar — ideal für Familien mit Kindern.**

#### Naturnahe Lage & Umgebung

**Hunstig und damit auch Am Kittelbusch liegen oberhalb des Aggertals – die Hanglage sorgt für eine ruhige und grüne Wohnumgebung mit Aussicht und Charakter eines ländlich geprägten Vorortes.**

**Das unmittelbare Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung — in einigen angrenzenden Straßen finden sich ebenfalls kleinere Betriebe und gewerbliche Einheiten, was eine sanfte Durchmischung**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

*von Wohnen und Arbeiten darstellt.*

*Verbindung von Ruhe und guter Erreichbarkeit*

*Die Lage kombiniert das Beste aus zwei Welten: eine ruhige, dörflich-ländliche Atmosphäre – ideal für Bewohner, die Wert auf Ruhe, Natur und Nachbarschaft legen – mit einer dennoch sehr guten Erschließung und Infrastruktur. Öffentlicher Nahverkehr, Einkauf, Versorgung und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder mit kurzer Fahrt erreichbar.*

*Zugleich bleibt durch die Hanglage und die Wohnstraßenstruktur ein hoher Grad an Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten erhalten — ohne die Anbindung an das Stadtleben von Gummersbach oder die Umgebung aus den Augen zu verlieren.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*Dieses großzügige Grundstück in Gummersbach bietet auf 742 m<sup>2</sup> eine ideale Grundlage für Ihr neues Zuhause. Eingebettet in eine ruhige Wohngegend, profitieren Sie von einem gehobenen Wohnumfeld. Die Umgebung ist geprägt von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Die nächste Autobahnauffahrt ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet.*

*Für Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen besonders attraktiv. Die Grundschule Dieringhausen ist in ca. 1.000 Metern zu Fuß erreichbar, und auch mehrere Kindergärten befinden sich in der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi Süd und Kaufland sind ebenfalls in kurzer Distanz vorhanden, sodass der tägliche Bedarf bequem gedeckt werden kann.*

*Freizeitmöglichkeiten kommen ebenfalls nicht zu kurz. In der Nähe befinden sich mehrere Parks und Spielplätze, die zu entspannten Nachmittagen im Freien einladen. Sportbegeisterte finden in der Umgebung Fitnessstudios und Sporthallen, die eine Vielzahl an Aktivitäten bieten.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit Bushaltestellen in nur ca. 200 Metern Entfernung. Auch der Bahnhof Gummersbach-Dieringhausen ist in ca. 2 km erreichbar, was Pendlern eine bequeme Anbindung bietet.*

## **Ausstattung**

*Bei dem zu verkaufenden Grundstück handelt es sich um ein voll erschlossenes, nahezu rechteckig geschnittenes Grundstück mit leichter Hanglage und dadurch fast unverbaubarem Panoramablick. Das Grundstück liegt in verkehrsberuhigter Lage und besitzt eine Größe von 742 m<sup>2</sup>. Die Breite an der Straße beträgt ca. 22,50 m, die Länge ca. 31,50 m. Die Erschließung kann sowohl von der Straße "Am Kittelbusch" als auch von der "Hunstiger Straße" erfolgen.*

*Die Bebauung richtet sich nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch. Hier gilt die sog. Anpassung an die Nachbarbebauung nach Art, Maß und Umfang. D.h. die vorhandene Bebauung bildet den Zulässigkeitsmaßstab für ein neues Vorhaben., auch hinsichtlich Platzierung auf dem Grundstück, Geschossigkeit, Kubatur, etc.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Die Immobilien-Börsen kürzen Texte und begrenzen die Bilderanzahl! Fordern Sie unser komplettes Exposé per E-Mail oder telefonisch an! Bei Kontaktaufnahme geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an.***

***Der Verkauf erfolgt für den/die Käufer/-in PROVISIONSFREI !!!***

***Sie haben ein Haus oder Wohnung zu verkaufen oder zu vermieten? Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen tausend Interessenten und hunderten an Objekten, rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!***

***Als lokale Immobilienexperten bieten wir Ihnen unseren kompletten Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis hin zum Notartermin begleitet.***

***Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des lokalen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie beim Immobilienverkauf unterstützen.***

***Gerne verkaufen wir mit Kompetenz und Leidenschaft auch Ihre Immobilie. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns unter Tel : 0800 - 646 0 646***

***Sie sind interessiert an einem Home-Staging Ihrer Immobilie? Auch hierbei helfen wir Ihnen gerne weiter.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

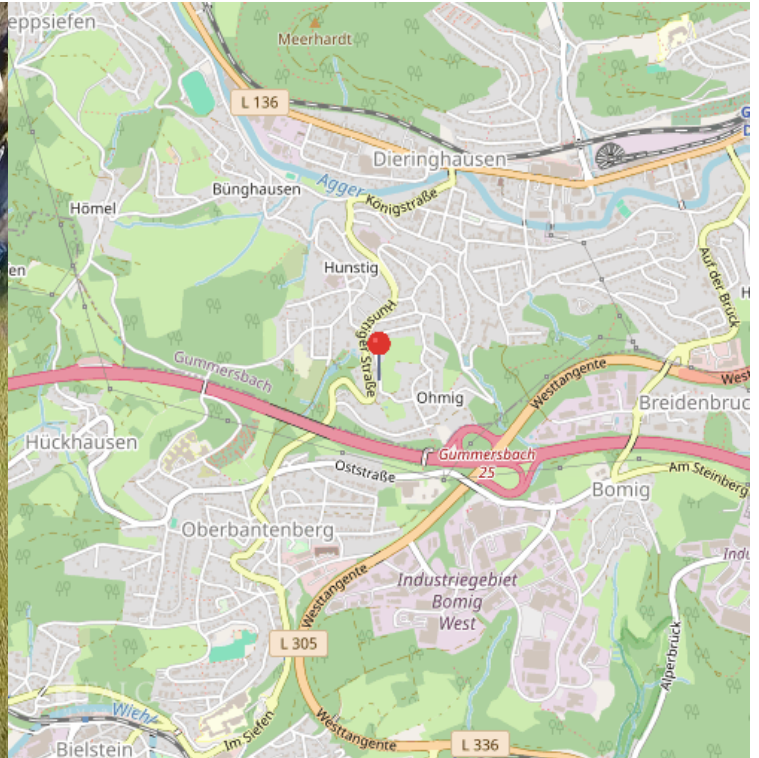
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

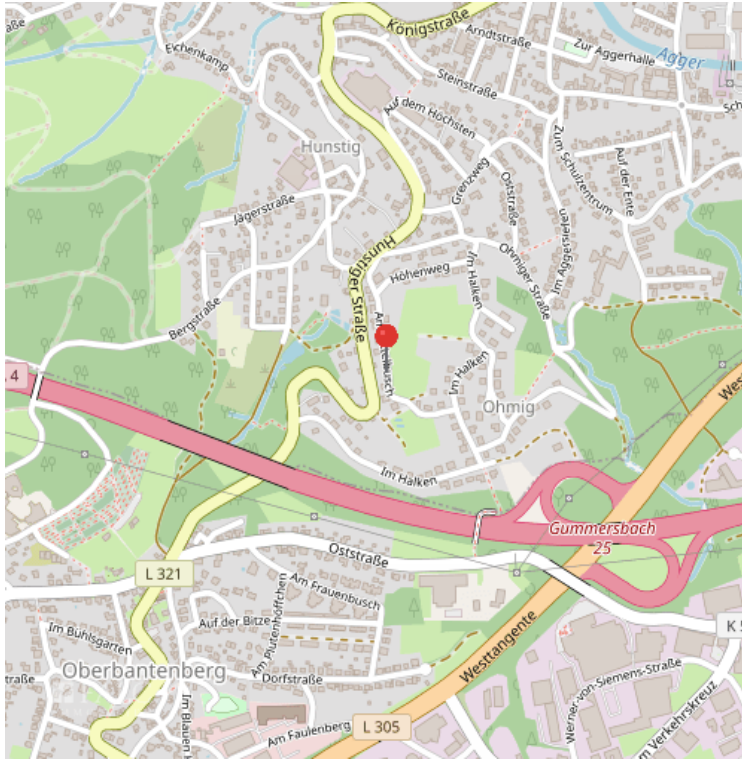


WP

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)