

Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

# Einfamilienhaus mit hervorragender Ausbaureserve!

Objektnummer: 25066011



KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 711 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25066011                |
| Wohnfläche   | ca. 108 m²              |
| Dachform     | Satteldach              |
| Zimmer       | 3                       |
| Schlafzimmer | 1                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1975                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 489.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 99 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Kamin, Balkon                                                   |

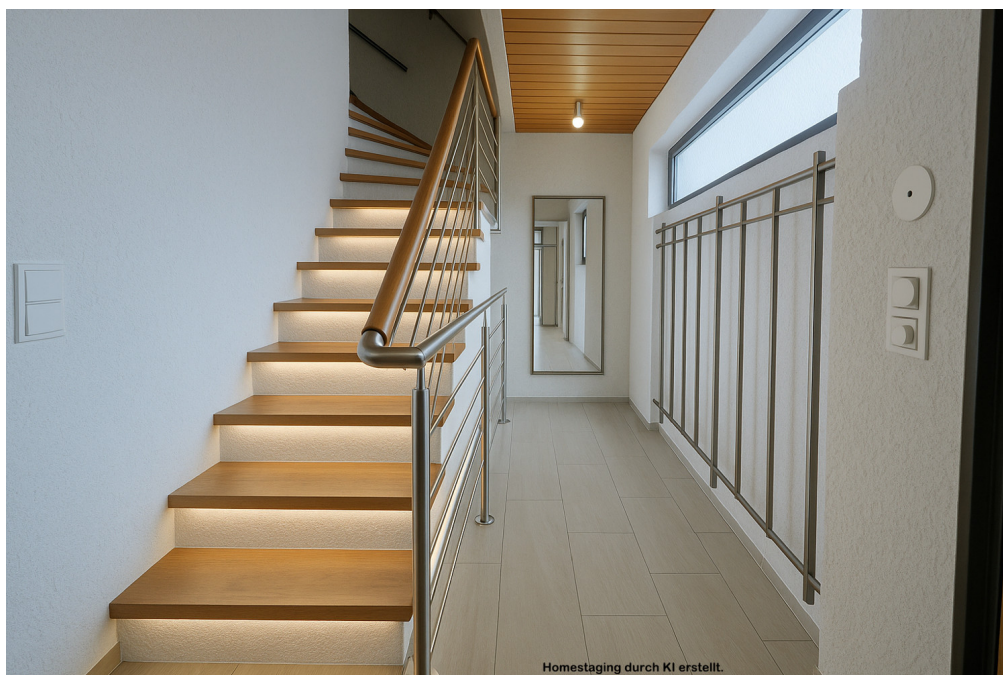
Objektnummer: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 339.24 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.10.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1973           |

Objektnummer: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit exzellentem Ausbaupotenzial, das sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 711 m<sup>2</sup> erstreckt. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet eine hervorragende Gelegenheit zur individuellen Gestaltung und Nutzung.

Das Haus verfügt über eine einfache Ausstattungsqualität und ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Darüber hinaus verfügen die Fenster über elektrische Rollläden. Besonders hervorzuheben ist das Ausbaupotenzial im Dachgeschoss. Dieser Bereich bietet zukünftigen Eigentümern eine exzellente Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Immobilie weiter an die eigenen Bedürfnisse und Wünsche anzupassen.

Im Inneren des Hauses bietet der großzügige Wohnbereich viel Platz für persönliche Wohnräume. Ein Balkon auf der Wohnebene sorgt für einen angenehmen Außenbereich.

Ein weiteres interessantes Merkmal der Immobilie ist der ehemalige Poolbereich, der mittlerweile als Hobbyraum umfunktioniert wurde. Hier besteht die Möglichkeit, individuelle Freizeitaktivitäten unterzubringen oder einen Rückzugsort zur kreativen Entfaltung zu gestalten.

Der vorhandene Gartenbereich wartet nur darauf, durch den zukünftigen Eigentümer neu gestaltet zu werden. Das Gebäude ist im Hanggeschoss mit einer in den Baukörper integrierten Garage ausgestattet, die derzeit als Außenkeller genutzt wird und viel Platz für die klassischen Gartengeräte oder auch Gartenmöbel bietet.

Für Ihren Fuhrpark stehen Ihnen eine separate Garage und ein Carport zur Verfügung.

Dieses Einfamilienhaus bietet eine einmalige Gelegenheit, ein individuelles Wohnprojekt zu realisieren, das durch den großzügigen Grundriss und das vorhandene Potenzial im Dachgeschoss besticht.

Interessenten, die auf der Suche nach einem Projekt zur Verwirklichung eigener Wohnideen sind, finden hier eine vielversprechende Immobilie.

Objektnummer: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Ausstattung und Details

- Rollläden, elektrisch betrieben
- 1 Garage, 1 Carport
- 1 Garage im Baukörper (Hanggeschoss) als Außenkeller

**Objektnummer: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte**

## Alles zum Standort

Das attraktiv gelegene Wohngebiet gehört geographisch zum Zentrum der Stadt Bergisch Gladbach und grenzt an die Stadtviertel Heidkamp und Sand. Es zählt zu den beliebtesten Wohnorten im rechtsrheinischen Bereich. Dies ist eine erstklassige zentrumsnahe Lage und zählt zu den bevorzugten Wohngegenden.

Die Infrastruktur sowie die Verkehrsanbindungen nach Bensberg, Köln sowie ins Bergische Land kennzeichnen die attraktive Lage. Die Innenstadt zur Erledigung des täglichen Bedarfs ist schnell erreicht.

Die Buslinien 453 in Richtung S-Bahnhof Bergisch Gladbach ist in ca. 400 m. fußläufig zu erreichen. Von dort aus erschließen Sie in nur 17 Minuten den Kölner Hauptbahnhof.

Das Naherholungsgebiet - rund um den Saaler Mühlenteich - und einer der schönsten deutschen Golfplätze liegen nur wenige Autominuten entfernt. Darüber hinaus erreicht man schnell eine Eissporthalle und das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness-Einrichtung mit Thermalbad und Sauna.

Objektnummer: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 339.24 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)