

Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Einfamilienhaus mit hervorragender Ausbaureserve!

Property ID: 25066011



PURCHASE PRICE: 489.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 711 m²

Property ID: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

At a glance

Property ID	25066011
Living Space	ca. 108 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1975
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	489.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 99 m²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Balcony

Property ID: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

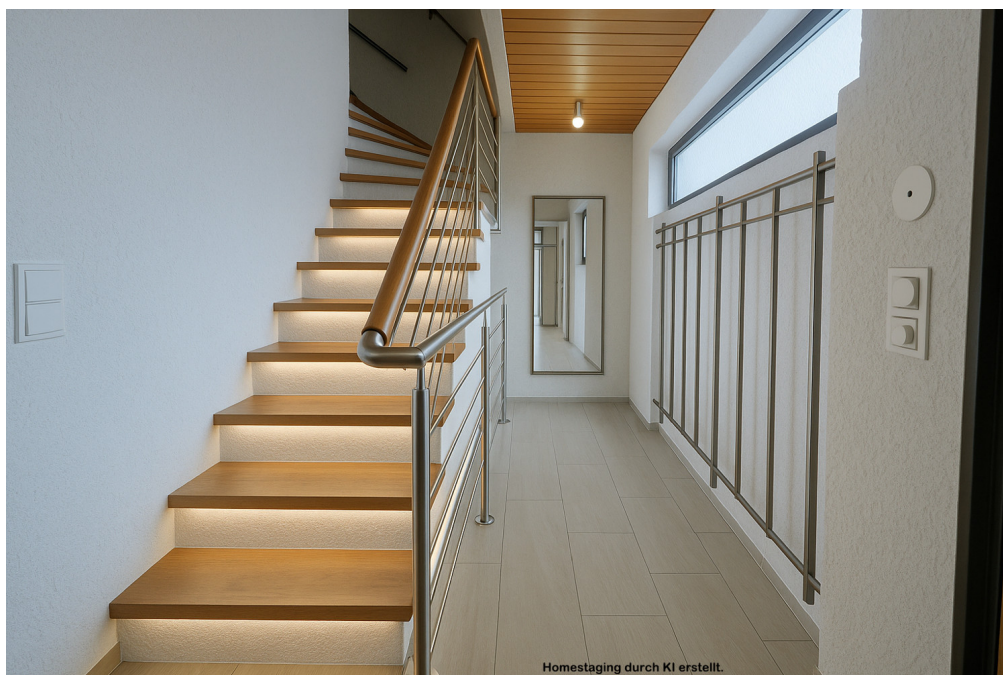
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	18.10.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	339.24 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

The property



Property ID: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

The property



Property ID: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

The property



Property ID: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

The property



Property ID: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

The property



Property ID: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

The property



Property ID: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

The property



Property ID: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

The property



Property ID: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

The property



Property ID: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

The property



Property ID: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

The property



Property ID: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

A first impression

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit exzellentem Ausbaupotenzial, das sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 711 m² 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.

Property ID: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Details of amenities

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

Property ID: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

All about the location

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.

Property ID: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 339.24 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com