

Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

# Einfamilienhaus mit hervorragender Ausbaureserve!

*Número da propriedade: 25066011*



PREÇO DE COMPRA: 489.000 EUR • ÁREA: ca. 108 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 711 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Numa vista geral

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Número da propriedade  | 25066011                  |
| Área                   | ca. 108 m²                |
| Forma do telhado       | Telhado de sela           |
| Quartos                | 3                         |
| Quartos                | 1                         |
| Casas de banho         | 1                         |
| Ano de construção      | 1975                      |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 489.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 99 m²                                                                 |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Lareira, Varanda                                          |

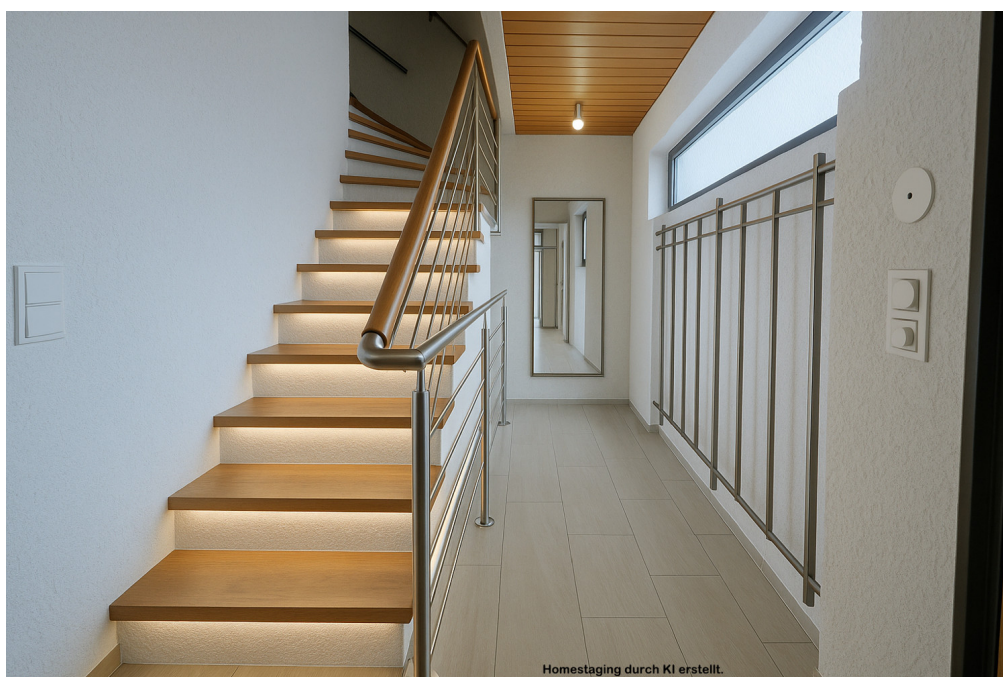
Número da propriedade: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 339.24 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 18.10.2034          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1973                     |

Número da propriedade: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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