

Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Einfamilienhaus mit hervorragender Ausbaureserve!

CODE DU BIEN: 25066011



PRIX D'ACHAT: 489.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 711 m²

CODE DU BIEN: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25066011
Surface habitable	ca. 108 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1975
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	489.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 99 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

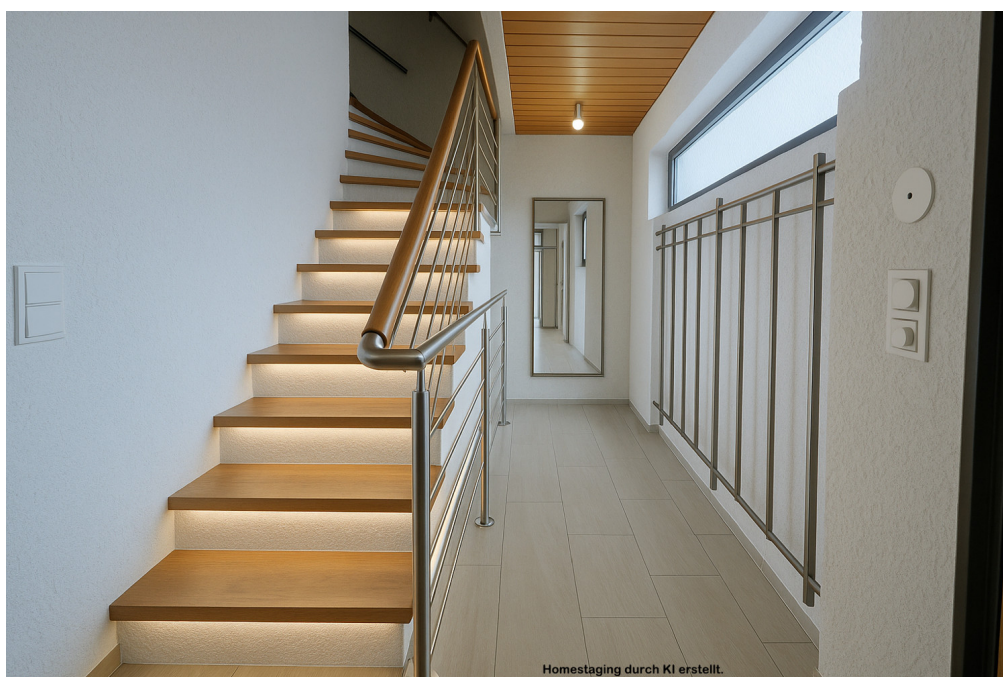
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	18.10.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	339.24 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

La propriété



Homestaging durch KI erstellt.

CODE DU BIEN: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com