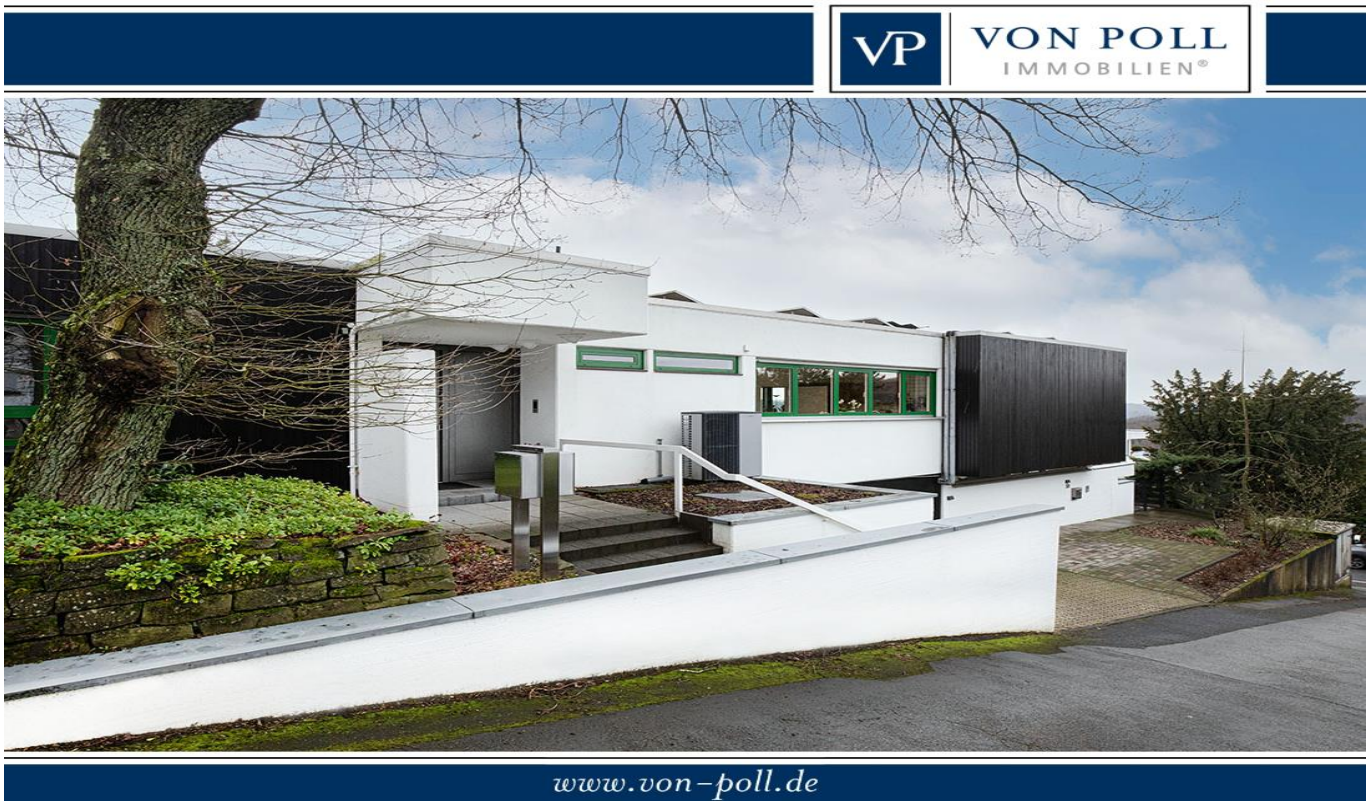
Bergisch Gladbach – Moitzfeld

* Wohnen und Arbeiten * Vermietung * Mehrgenerationen* Sie entscheiden!

Objektnummer: 24066003



KAUFPREIS: 1.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 402 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.236 m²

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

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

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	24066003
Wohnfläche	ca. 402 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.050.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 115 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP
Energieausweis gültig bis	20.11.2032
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	58.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

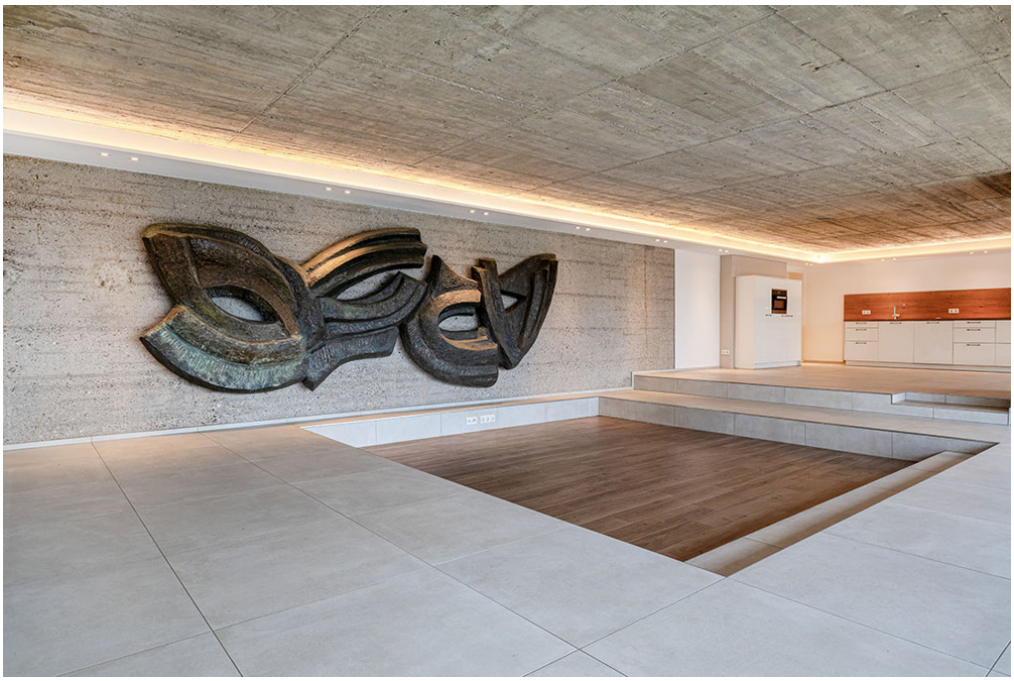
Die Immobilie

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bergisch-gladbach

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Ein erster Eindruck

Diese geräumige Immobilie mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 402 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1236 m² bietet Komfort und Individualität gleichermaßen. Das im Jahre 1972 erbaute Haus wurde fortlaufend modernisiert und befindet sich in einer ruhigen Lage. Es besticht durch seine moderne Ausstattung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Durch die ungewöhnliche Architektur und den Verbau vieler Fensterflächen dürfen Sie ein lichtdurchflutetes und individuelles Wohnen erwarten. Die Immobilie besteht aus zwei Wohneinheiten. Die erste Wohneinheit umfasst ca. 270 m² Wohnfläche und verfügt über eine hochwertige Ausstattung. Das Architektenhaus wurde mit einer Luft-Wärme-Pumpe sowie einer Photovoltaikanlage ausgestattet, um den Energiebedarf effizient zu decken. Eine Hybridheizung, bestehend aus Solar und Öl, wurde im Jahr 2020 installiert. Die meisten Räume sind mit Travertinböden und Parkett ausgestattet. In dieser Wohneinheit müssten nur kleinere Änderungen vorgenommen werden, um eine ideale Nutzbarkeit auch für die größere Familie herzustellen. Einen Vorschlag dazu finden Sie in unserem alternativen Grundriss. Die zweite Wohneinheit, die im Jahr 2020 erbaut wurde, bietet eine Netto-Wohnfläche von ca. 132 m². Die Räume sind komplett abgeschlossen und verfügen über Raffstores. Eine moderne Einbauküche ist bereits inklusive. Die Wohneinheit verfügt über eine eigene Terrasse mit angrenzendem Garten sowie einen Stellplatz. Die Immobilie lässt sich sehr gut für Kunden nutzen, die sich das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach wünschen. Auch lässt sich die zweite Einheit sehr gut vermieten oder für bereits größere Kinder nutzen. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einer gehobenen Ausstattungsqualität und ist energetisch auf dem aktuellen Stand. Die Kombination aus dem architektonisch ansprechenden Haupthaus und der zweiten Wohneinheit bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten die Käufer.

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Ausstattung und Details

Wohneinheit 1
•Nettowohnfläche ca. 270 m²
•Energieklasse B, Energiebedarf 58 kWh
•Architektenhaus
•Luft-Wärme-Pumpe
•Photovoltaikanlage
•Hybridheizung Solar und Öl aus 2020
•größtenteils Travertinböden und Parkett
•Biffar Haustür aus 2022
•Kamin
•Wellnessbereich
•Garage
Wohneinheit 2
•Nettowohnfläche ca. 132 m²
•Komplett abgeschlossen
•Erbaut in 2020
•Raffstores
•Inklusive Einbauküche
•Fußbodenheizung
•Terrasse
•Stellplatz

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Alles zum Standort

Der Stadtteil Moitzfeld gehört mit zu den beliebtesten Wohnstandorten und gilt als attraktive Adresse im rechtsrheinischen Gebiet. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind nahezu perfekt. Die Autobahn A4 ist über die Auffahrt „Moitzfeld“ zugänglich. Die Kölner Innenstadt als auch der Flughafen Köln-Bonn sind in ca. 20 Minuten erreichbar. Die Buslinie 421 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Straßenbahn der Linie 1 fährt ab dem Bahnhof Bensberg in 30 Minuten an den Kölner Neumarkt, der Schnellbus in 30 Minuten zum Kölner Hauptbahnhof. Die beliebte Innenstadt von Bensberg mit seinem imposanten Barockschloss ist schnell erreicht und bietet Einkaufsmöglichkeiten auf hohem Niveau sowie für den täglichen Bedarf. Kindergärten und alle Schulformen sind reichlich vorhanden. Erholung findet man z.B. im Naturschutzgebiet Königsforst sowie in der Umgebung des Saaler Mühlenteichs. Hier befinden sich ein 18 Loch Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness Einrichtung mit Thermalbad und Sauna.

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 58.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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