

Bergisch Gladbach – Hand

# Ein Haus, viele Möglichkeiten!

Objektnummer: 25066018



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 476 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

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

Objektnummer: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

## Auf einen Blick

Objektnummer	25066018	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	3		
Baujahr	1973	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv

Objektnummer: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	180.69 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.05.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

## Die Immobilie



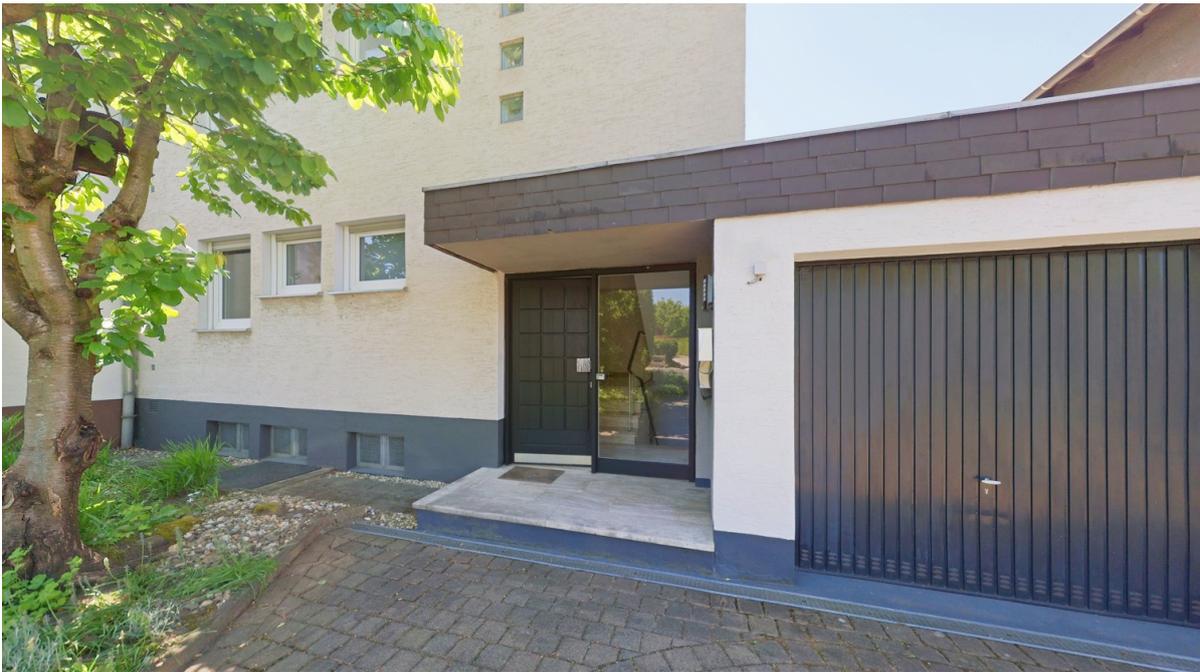
Objektnummer: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand**

## Ein erster Eindruck

Das hier angebotene, einseitig angebaute Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1973 in massiver Bauweise erbaut und wurde in der Vergangenheit auch diesem Zweck entsprechend genutzt. Die derzeitigen Eigentümer haben stets darauf geachtet, dass sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand befindet

Es ist davon auszugehen, dass der neue Eigentümer die derzeitige Immobilie entweder als Zweifamilienhaus - auch als Kapitalanlage - nutzen wird, oder aber durch eine attraktive Grundrissveränderung ein großes und geräumiges Einfamilienhaus zum Eigennutz entstehen lässt.

Bereits beim Bau wurden Leitungen bis ins Dachgeschoss verlegt – ideale Voraussetzung für einen potenziellen Ausbau. Die bau- und genehmigungsrechtliche Prüfung obliegt dem Käufer.

Zum Immobilienangebot gehört eine Garage. Besonders hervorzuheben ist auch der schöne Garten in Südausrichtung. Dieser grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet, das zum einen nicht bebaut werden kann, zum anderen einen tollen Blick garantiert.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung

Objektnummer: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

## Ausstattung und Details

- Ruhige, aber zentrale Lage in Hand
- Direkt angrenzendes Naturschutzgebiet
- Fortlaufend modernisiert
- Komplette Sanierung der EG Wohnung in 2018
- Garage
- zusätzlicher Stellplatz
- Neue Gasheizung in der OG Wohnung in 2021
- Rollläden
- Teilweise Parkett
- Teilweise moderner Vinylboden
- Sofort Einzugsbereit
- Einbau einer Rigole im Garten in 2023
- Erneuerung aller Rohre und Drainagen im hinteren Garten
- Ausbaureserve im Dachgeschoss

Objektnummer: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im Stadtteil Hand von Bergisch Gladbach. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, kleinen Parks und einer angenehmen, verkehrsberuhigten Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte und Bäckereien, sind bequem fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich Kindergärten, Grundschulen sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur für Familien und Berufstätige.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die S-Bahnhaltestelle, die eine direkte Verbindung in Richtung Bergisch Gladbach Zentrum und Köln ermöglicht. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen ist zudem eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A3 und A4 gegeben, wodurch auch Pendler die Lage besonders schätzen. Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie verschiedene gastronomische Angebote runden das umfassende Angebot der Umgebung ab und machen diesen Standort besonders attraktiv für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Objektnummer: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 180.69 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

## 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)