

Bergisch Gladbach – Romaney

Repräsentatives Wohnen in Alleinlage mit Fernsicht!

Property ID: 22066034



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 980.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 434 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 4.383 m²

Property ID: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

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

Property ID: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

At a glance

Property ID	22066034
Living Space	ca. 434 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	1969
Type of parking	6 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	980.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 204 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	340.53 kWh/m²a
Energy certificate valid until	08.02.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

The property



Property ID: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

The property



Property ID: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

The property



Property ID: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

The property



Property ID: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

The property



Property ID: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

The property



Property ID: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

The property



Property ID: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

The property



Property ID: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

The property



Property ID: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

The property



Geschäftsstelleninhaberinnen Gabriele von Oertzen und Claudia Flotho
Geprüfte freie Sachverständige für Immobilienbewertung (PersCert®)

Property ID: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

www.von-poll.com/bergisch-gladbach

Property ID: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

A first impression

Die Immobilie befindet sich mit toller Aussichtslage im höher gelegenen Stadtteil Romaney von Bergisch Gladbach. Das im Jahr 1969 durchaus luxuriös erbaute Einfamilienhaus wurde 1983 erweitert und befindet sich aktuell in einem sehr gepflegten, aber sanierungsbedürftigen Zustand. In dieser Immobilie finden Sie einen sehr repräsentativen Wohnbereich mit angrenzendem Kamin- und Esszimmer sowie eine große Anzahl von klassischen Räumen vor, so dass Ihre Wohnwünsche hier voll erfüllt werden können. Im Untergeschoss wurde ein früherer Innenpool stillgelegt und somit bis zum heutigen Tage als attraktiver Raum mit direktem Terrassen- und Gartenzugang genutzt. Selbstverständlich könnte dieser wieder in Betrieb genommen werden, die frühere Pooltechnik ist noch vorhanden. Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt neben einem reichhaltigen Platzangebot über die üblichen Hauswirtschafts- und Kellerräume. Besonders hervorzuheben ist der einmalige Panoramablick sowie das großflächige Grundstück. Eine große, zum Immobilienangebot gehörende, Doppelgaragen sowie weitere PKW-Abstellfläche runden dieses Immobilienangebot ab.

Property ID: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Details of amenities

- Attraktives Kaminzimmer
- 1 Weinkeller mit Kühlung
- Fußbodenheizung im Wohn-/Kamin- und Esszimmer sowie im Obergeschoss
- Alarmanlage
- Klimagerät
- Außenkamin
- Sat-Schüssel
- Doppelgarage

Property ID: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

All about the location

Bergisch Gladbach liegt ca. 10 Kilometer östlich des Rheins am ansteigenden Rand des Bergischen Landes. Der Stadtteil Romaney liegt in ländlicher Umgebung in der Nähe des Zentrums der Stadt Bergisch Gladbach. Im Zentrum, welches per Auto oder Fahrrad in wenigen Minuten erreicht ist, finden sich selbstverständlich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, etc.). Kindergärten, Grundschulen und auch alle Formen der weiterführenden Schulen sind gut erreichbar. Besonders attraktiv ist der Erholungsfaktor durch die ländliche Umgebung im Bergischen Land mit zahlreichen Wander- und Fahrradwegen. Die Schlösser Lerbach und Bensberg mit ihren kulinarischen Angeboten sind gut zu erreichen, auch die landesweit bekannte Wellness-Oase Mediterana liegt nicht weit entfernt. Der Ortsteil Romaney ist ein reiner Wohnort mit guten Busverbindungen. Große Einkaufszentren liegen nur etwa 5 Autominuten entfernt.

Property ID: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 340.53 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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