Bergisch Gladbach – Hand

Ein Haus, viele Möglichkeiten!

Property ID: 25066018

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 190 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 476 m^2

Property ID: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

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

Property ID: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

At a glance

Property ID	25066018
Living Space	ca. 190 m²
Rooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1973
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	549.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid

Property ID: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	27.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	180.69 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

The property

Property ID: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

The property

Property ID: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

The property

Property ID: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

The property

Property ID: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

The property

Property ID: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

The property

Property ID: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

The property

Property ID: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

The property

Property ID: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

A first impression

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

Property ID: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Details of amenities

•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

Property ID: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

All about the location

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.

Property ID: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 180.69 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 2204 - 48 128 0
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com