

Bergisch Gladbach – Sand

Detached house with excellent expansion potential!

Property ID: 25066038



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 159 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 993 m²

Property ID: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

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

Property ID: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

At a glance

Property ID	25066038
Living Space	ca. 159 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1957
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	649.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 93 m²
Equipment	Terrace

Property ID: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	340.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.09.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1957

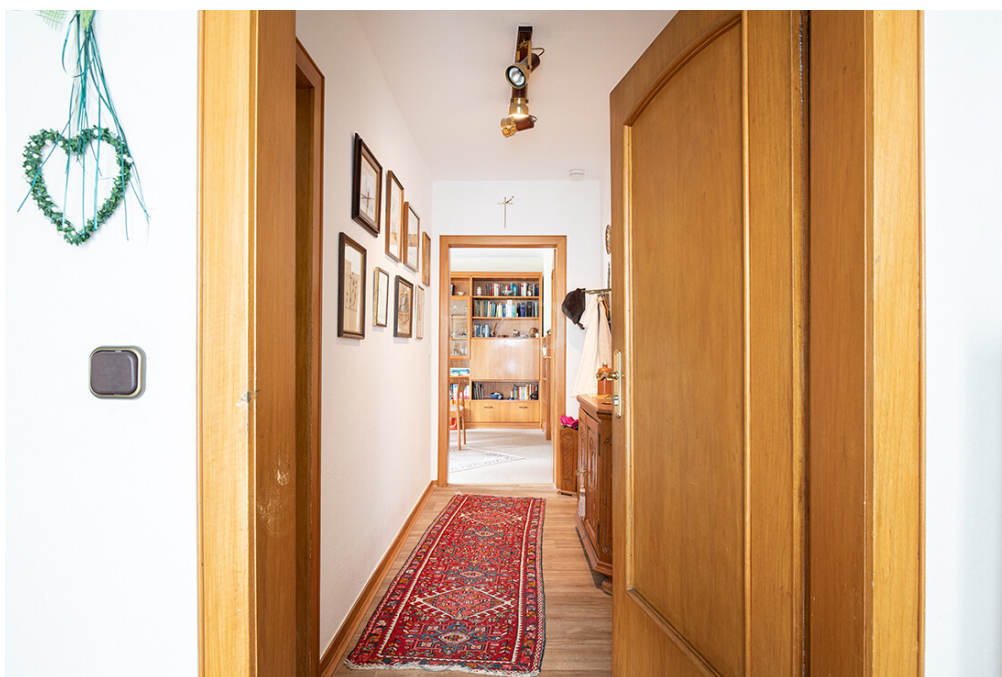
Property ID: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

The property



Property ID: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

The property



Property ID: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

The property



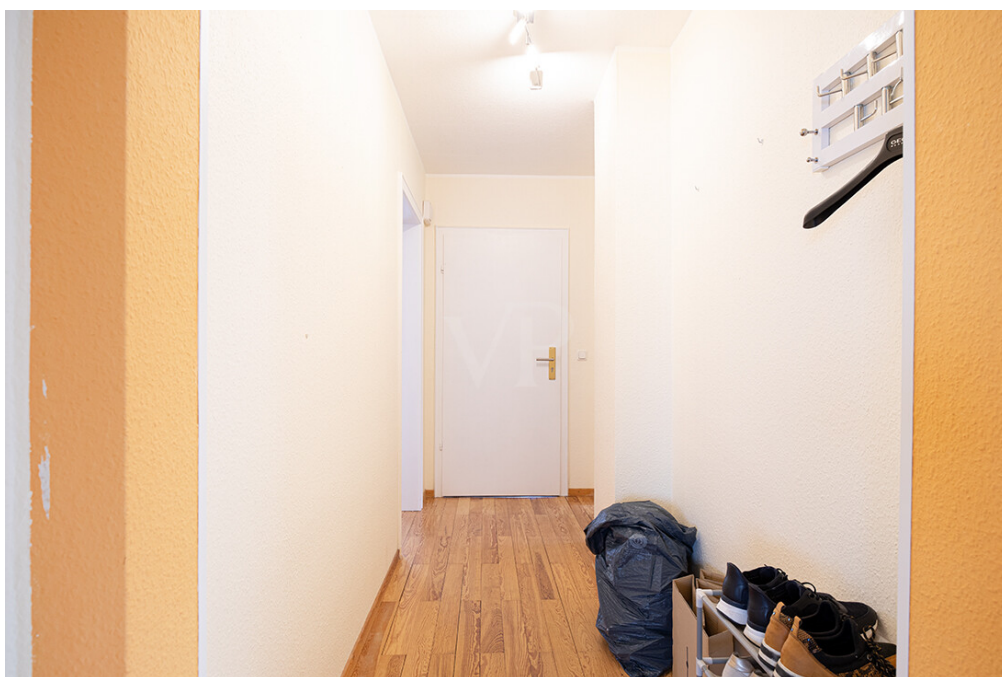
Property ID: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

The property



Property ID: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

The property



Property ID: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

The property



Property ID: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

The property



Property ID: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

The property



Property ID: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

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: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

The property



Property ID: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

A first impression

This detached, classic house, built in 1960, offers numerous possibilities for individual design and personal development. With a living area of approximately 159 m² and a generous plot of about 993 m², this property boasts an attractive proportion between the building and the land. The house is situated in a quiet, green location, bordering the Lerbach Forest. The south-facing terrace and garden ensure ample sunshine throughout the day. The layout impresses with its flexibility and spaciousness. A total of at least six rooms are available, currently awaiting potential reconfiguration through floor plan changes to suit the future owner's needs, as the house's structure offers excellent conversion possibilities for a single-family home. Please note that the house is in need of modernization. However, this allows you to redesign all the features according to your own wishes and requirements. Take advantage of this opportunity to modernize the property to your personal taste and equip it with contemporary comforts. Two garages complete the property. Are you looking for a property with development potential and the opportunity to incorporate your own ideas? Then this house could be the right project for you.

Property ID: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

Details of amenities

- Bodenbelag Fliesen, Parkett, Vinyl, Teppichboden
- Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Garten
- Ein zusätzliches WC im Hanggeschoss
- Rollläden in Holz- und Kunststoffausführung, elektrisch und manuell betrieben
- Zwei Garagen

Property ID: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

All about the location

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Sand von Bergisch Gladbach, einer ruhigen und beliebten Wohngegend im rechtsrheinischen Umland von Köln. Der Standort überzeugt durch eine naturnahe Umgebung mit gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern in gepflegten Nachbarschaften. Das Grundstück grenzt in südlicher Richtung direkt an den Lerbacher Wald. Die Bebauung ist aufgelockert und von viel Grün durchzogen, was zu einem angenehmen Wohncharakter beiträgt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte sind im Ortskern von Sand und in den angrenzenden Stadtteilen fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Buslinien 453 mit der fußläufig erreichbaren Haltestelle Sand Kirche verbindet Sand mit dem Zentrum von Bergisch Gladbach. Die S-Bahn-Linie S11 (Haltestelle Bergisch Gladbach) ermöglicht eine direkte Verbindung nach Köln.

Property ID: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 340.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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 eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Property ID: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

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