

Bergisch Gladbach – Sand

## ¡Casa unifamiliar con excelente potencial de expansión!

Número de propiedad: 25066038



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 159 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 993 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## De un vistazo

Número de propiedad	25066038
Superficie habitable	ca. 159 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1957
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	649.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 93 m²
Características	Terraza

Número de propiedad: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	16.09.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	340.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1957

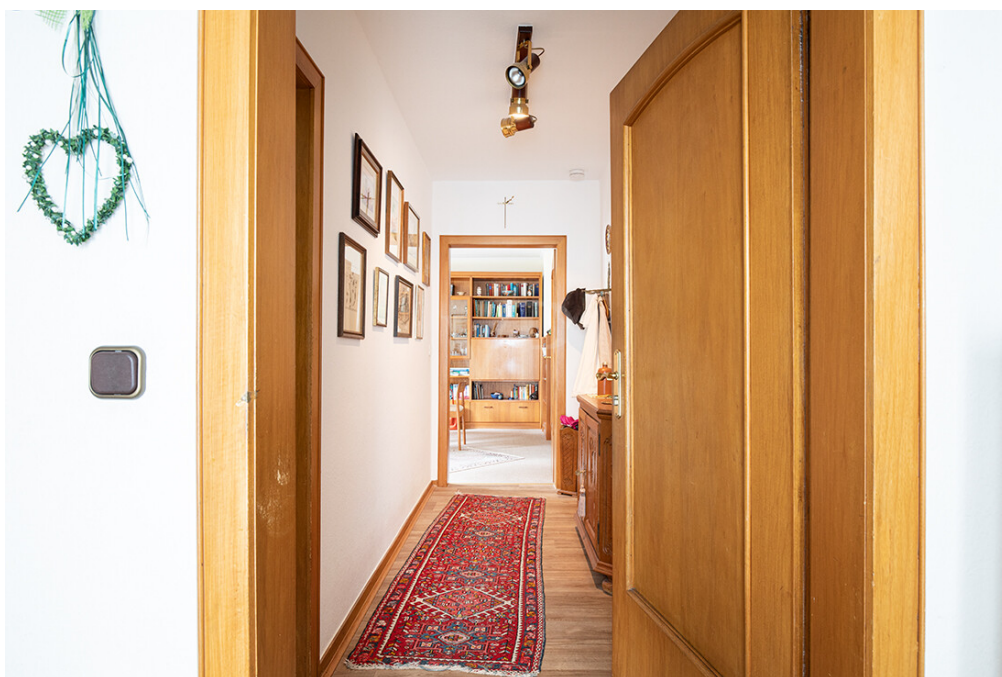
Número de propiedad: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## La propiedad



Número de propiedad: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## La propiedad



Número de propiedad: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## La propiedad



Número de propiedad: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## La propiedad



Número de propiedad: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## La propiedad



Número de propiedad: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## La propiedad



Número de propiedad: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## La propiedad



Número de propiedad: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## La propiedad



Número de propiedad: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](http://www.von-poll.com/bergisch-gladbach)

Número de propiedad: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## La propiedad



Número de propiedad: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar clásica, construida en 1960, ofrece numerosas posibilidades de diseño y desarrollo personal. Con una superficie habitable de aproximadamente 159 m<sup>2</sup> y una amplia parcela de unos 993 m<sup>2</sup>, esta propiedad presume de una atractiva proporción entre el edificio y el terreno. La casa se encuentra en una zona tranquila y verde, junto al bosque de Lerbach. La terraza y el jardín orientados al sur garantizan abundante sol durante todo el día. La distribución impresiona por su flexibilidad y amplitud. Hay un total de al menos seis habitaciones disponibles, actualmente a la espera de una posible reconfiguración mediante cambios de distribución para adaptarlas a las necesidades del futuro propietario, ya que la estructura de la casa ofrece excelentes posibilidades de conversión para una vivienda unifamiliar. Tenga en cuenta que la casa necesita modernización. Sin embargo, esto le permite rediseñar todas las características según sus propios deseos y necesidades. Aproveche esta oportunidad para modernizar la propiedad a su gusto y equiparla con comodidades modernas. Dos garajes completan la propiedad. ¿Busca una propiedad con potencial de desarrollo y la oportunidad de incorporar sus propias ideas? Entonces esta casa podría ser el proyecto adecuado para usted.

Número de propiedad: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)