

Bergisch Gladbach – Romaney

# Repräsentatives Wohnen in Alleinlage mit Fernsicht!

CODE DU BIEN: 22066034



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

PRIX D'ACHAT: 980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 434 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.383 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22066034
Surface habitable	ca. 434 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	1969
Place de stationnement	6 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	980.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 204 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	OEL	Consommation d'énergie	340.53 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.02.2033	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

## La propriété



CODE DU BIEN: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

## La propriété



CODE DU BIEN: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

## La propriété



CODE DU BIEN: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

## La propriété



CODE DU BIEN: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

## La propriété



CODE DU BIEN: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

## La propriété



CODE DU BIEN: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

## La propriété



CODE DU BIEN: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

## La propriété



CODE DU BIEN: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

## La propriété



CODE DU BIEN: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney**

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 340.53 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach  
E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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