

Bergisch Gladbach – Sand

## Maison individuelle avec un excellent potentiel d'agrandissement !

CODE DU BIEN: 25066038



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

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 159 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 993 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

- 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: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25066038
Surface habitable	ca. 159 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1957
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 93 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	16.09.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	340.50 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1957



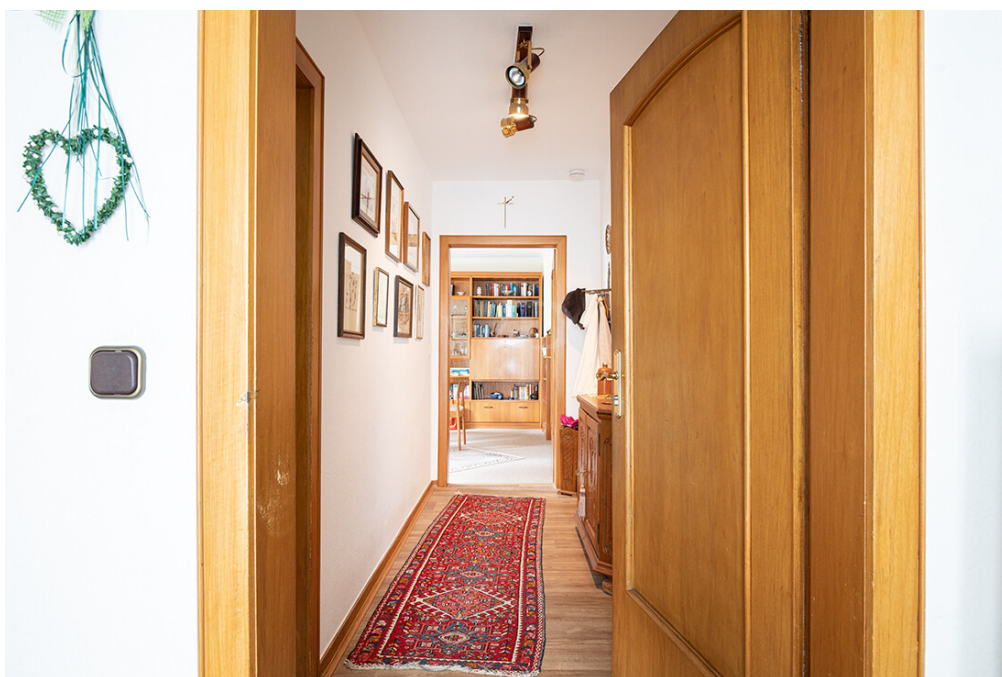
CODE DU BIEN: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## La propriété





CODE DU BIEN: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

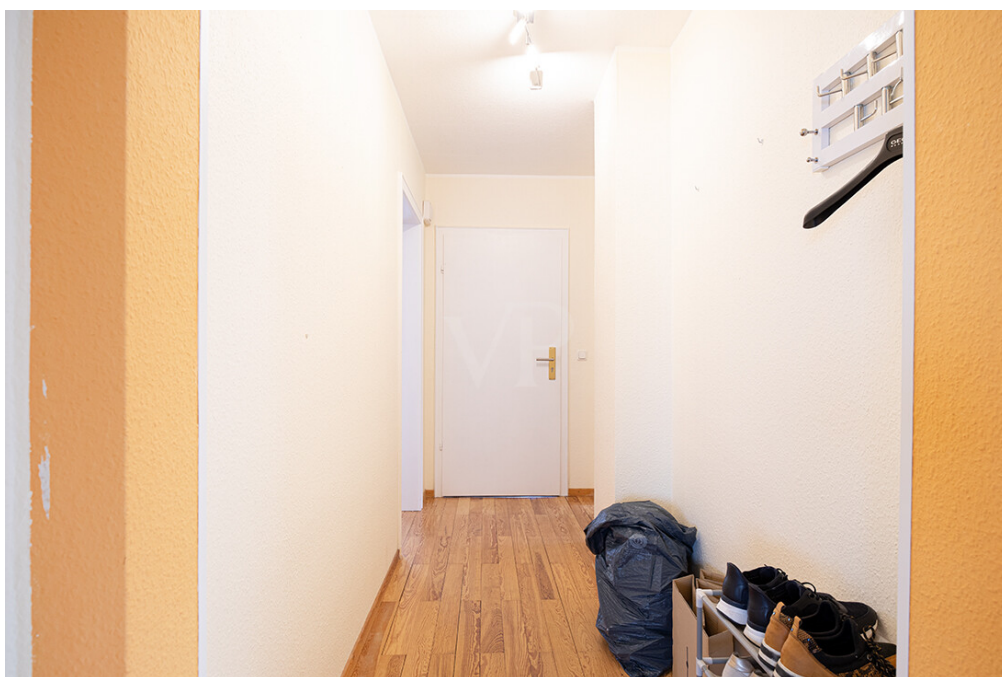
## La propriété





CODE DU BIEN: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## La propriété





CODE DU BIEN: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## La propriété





CODE DU BIEN: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## La propriété





CODE DU BIEN: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## 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: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand**

## Une première impression

Cette maison individuelle de style classique, construite en 1960, offre de nombreuses possibilités d'aménagement et de personnalisation. Avec une surface habitable d'environ 159 m<sup>2</sup> et un terrain généreux d'environ 993 m<sup>2</sup>, cette propriété bénéficie d'une proportion harmonieuse entre la maison et le terrain. Située dans un cadre verdoyant et paisible, en bordure de la forêt de Lerbach, elle profite d'un ensoleillement optimal tout au long de la journée grâce à sa terrasse et son jardin exposés plein sud. Son agencement séduit par sa flexibilité et ses volumes généreux. Au moins six pièces sont disponibles et peuvent être réaménagées selon les besoins du futur propriétaire, la structure de la maison offrant d'excellentes possibilités de conversion en maison familiale. Veuillez noter que la maison nécessite une modernisation. Cependant, cela vous permettra de repenser l'ensemble des aménagements selon vos envies et vos exigences. Saisissez cette opportunité pour moderniser la propriété à votre goût et l'équiper de tout le confort moderne. Deux garages complètent le bien. Vous recherchez une propriété à fort potentiel de développement et la possibilité de concrétiser vos idées ? Alors cette maison pourrait être le projet idéal pour vous.

CODE DU BIEN: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 340.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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