

Bergisch Gladbach – Hand

Ein Haus, viele Möglichkeiten!

???????? ??: 25066018



???? ??: 549.000 EUR • ??: ca. 190 m² • ??: 6 • ??: 476 m²

??????? ???????: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

?? ??? ??????

???????? ??????????	25066018	????? ???????	549.000 EUR
???????????	ca. 190 m²	???????????	Käuferprovision
?????????	6		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	3		MwSt.) des
????? ?????????????	1973		beurkundeten
????? ?????????????	1 x ????????????	?????????	Kaufpreises
	????? ?????????????,	???????????	????????
	1 x ????????		

???????? ?????????: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

????????????? ??????????

??????????	?????????? ????????	??????????????????	BEDARF
??????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	??????? ???????	180.69 kWh/m²a
?????????????	27.05.2035	???????????	
??????????????????		???????????	F
??????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	??????????	
		????? ??????????????	1973
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		??????????????????	

???????? ??: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

?? ???????



???????? ?????: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

?? ???????



??????? ???????? : 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

?? ????????



??????? ???????? : 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

?? ????????



???????? ??????????: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

?? ?????????



???????? ?????: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

?? ???????



???????? ??: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

?? ???????



???????? ??: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

?? ???????



??????? ?????????: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

??? ?????? ??????????

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

??????? ???????: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

??????????????? ??? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

?????? ????????????????

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.

???????? ?????: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ??:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com