

**Bergisch Gladbach – Sand**

?????????????? ?? ?????????????? ??????????????  
????????????!

???????? ??????????: 25066038



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

???? ??????: 649.000 EUR • ?????????: ca. 159 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 993 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

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

???????? ??????????: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

?? ??? ??????

???????? ??????????	25066038	????? ???????	649.000 EUR
?????????????	ca. 159 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
??????????	6		
????????????? ???	5		
?????????????		?????????	?????????
?????????????	2	?????????????????	
????? ??????????????	1957	?????????????????????????	ca. 93 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ????????	?????????	?????????

???????? ??????????: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	340.50 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	16.09.2035	?????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	?????	????????????	
		????? ??????????????	1957
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

?? ?????????



???????? ??????????: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

?? ?????????



???????? ??????????: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

?? ?????????



???????? ??????????: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

?? ?????????





???????? ??????????: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

?? ?????????



???????? ??????????: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

?? ?????????



???????? ??????????: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

?? ?????????



???????? ??????????: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

?? ?????????



???????? ??????????: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

?? ?????????



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)

??????? ???????: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

?? ????????



???????? ??????????: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## ??? ?????? ???????????

???? ? ???????????, ????????? ?????????, ????????? ?? 1960, ????????? ??????  
?????????????? ?? ????????? ??????????? ?? ??????????? ??????????. ?? ????????? ?????????  
159 ??. ?? ?? ?????????????? ?????????? ????????? 993 ?., ?? ????????? ??????????? ??  
???????????? ?????????? ??????? ????????? ?? ???. ?? ?????? ????????????? ?? ?? ?????.  
???????????????? ??????????, ?? ??????????? ?? ?? ?????? Lerbach. ? ????????? ??? ?  
????? ?? ?????? ?????????????????? ????????????????? ?????? ????? ???' ??? ?? ??????????  
?? ??????. ? ?????????????? ????????????????? ?? ?? ??????????? ?? ?? ????????????? ???.  
?????????? ??????????????? ?? ????????? ?????? ???????????, ?? ?????? ??? ?? ??????  
???????????? ??????? ?????????????????? ?????? ????????? ?????? ??????? ??? ?? ?????????????  
????? ????????? ?? ??????????????? ???????????, ?????? ? ??? ?? ????????? ?????????????  
???????????????? ??????????????? ??????????????? ?? ??????????????????. ??????? ?????? ?? ?  
????? ?????????????? ??????????????????. ???????, ????? ?? ????????????? ??  
????????????????????????? ?? ?? ?????????????????????? ????????? ?? ?? ?????? ??? ?????????????? ??  
?????????????. ?????????????????? ?? ?????? ?? ??????????? ?? ?? ?????????????????????? ??  
????????? ?????????? ?? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?? ?? ?????????????????? ?? ?????????????  
?????????. ?? ?????? ?????????????????? ?? ??????????. ?????????? ?? ?? ?????????? ??  
????????????????? ?????????????? ?? ?? ?????????????? ?? ?????????????????? ?? ?????? ?? ??????  
????? ?????? ?? ?????? ?? ??????????? ?? ?????? ?? ?????????????? ?????? ?? ?????.

???????? ??????????: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

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

- 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



???????? ??????????: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

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

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.

???????? ??????????: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

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

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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

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

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

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)

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

---

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