Bergisch Gladbach – Hand

Ein Haus, viele Möglichkeiten!

VP azonosító: 25066018

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 476 m^2

VP azonosító: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Áttekintés

VP azonosító	25066018
Hasznos lakótér	ca. 190 m²
Szobák	6
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1973
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	549.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	180.69 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Az ingatlan

VP azonosító: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Az ingatlan

VP azonosító: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Az ingatlan

VP azonosító: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Az ingatlan

VP azonosító: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Az ingatlan

VP azonosító: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Az ingatlan

VP azonosító: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Az ingatlan

VP azonosító: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Az ingatlan

VP azonosító: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Az elso benyomás

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

VP azonosító: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Részletes felszereltség

•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

VP azonosító: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 2204 - 48 128 0
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com