

Bergisch Gladbach – Sand

## Családi ház kiváló bovítési lehetőségekkel!

VP azonosító: 25066038



VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 159 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 993 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

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

VP azonosító: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Áttekintés

VP azonosító	25066038	Vételár	649.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 159 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	6	Hasznos terület	ca. 93 m <sup>2</sup>
Hálószobák	5	Felszereltség	Terasz
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1957		
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs		

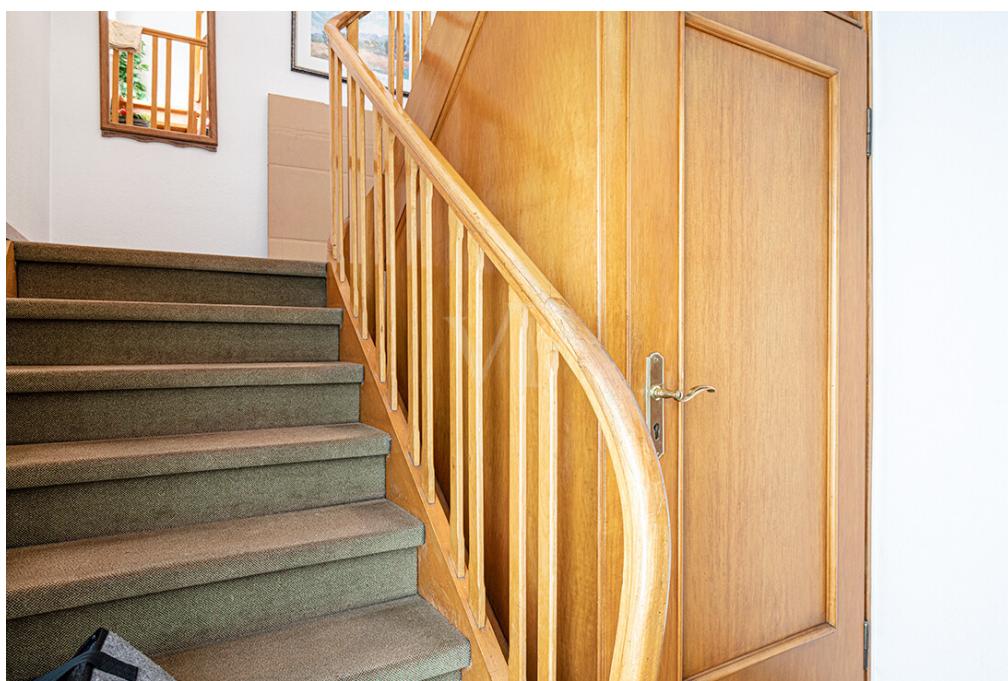
**VP azonosító: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	340.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.09.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1957

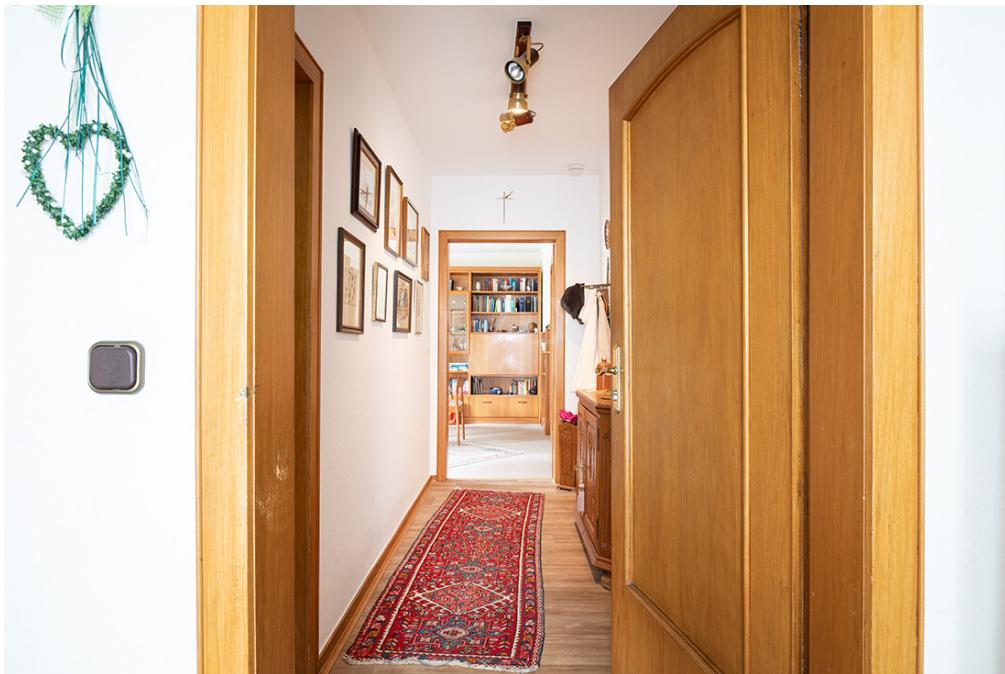
VP azonosító: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Az ingatlan



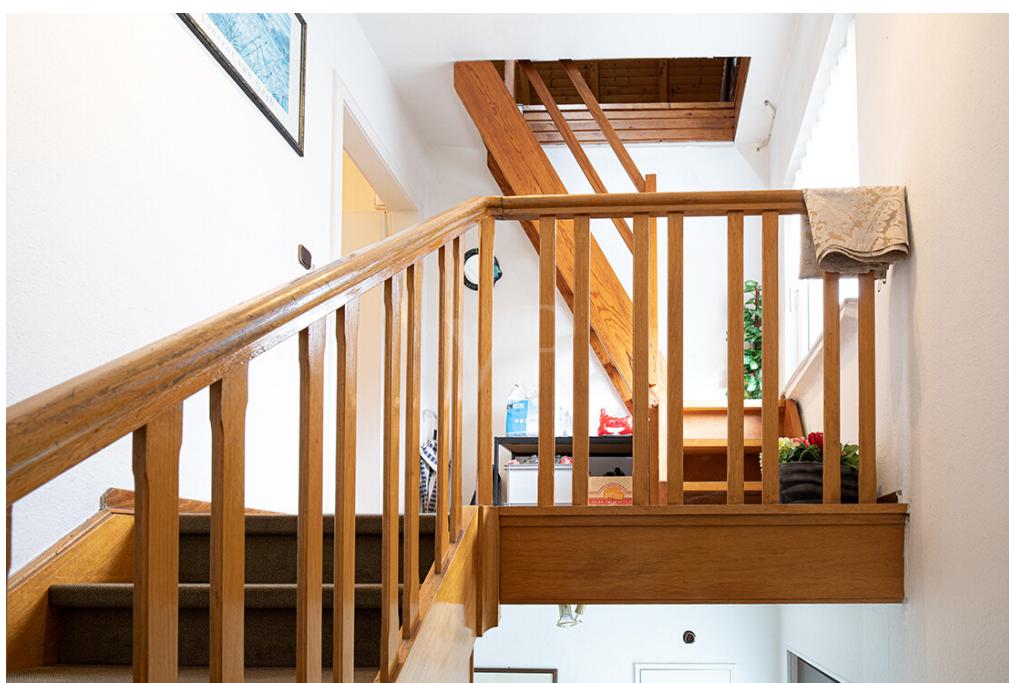
VP azonosító: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

VP azonosító: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand**

## Az elso benyomás

Ez a különálló, klasszikus stílusú ház, amely 1960-ban épült, számos lehetoséget kínál az egyedi tervezésre és a személyes fejlődésre. Körülbelül 159 m<sup>2</sup> lakóterületével és nagyméretű, körülbelül 993 m<sup>2</sup>-es telekkel az ingatlan vonzó arányban helyezkedik el az épület és a telek között. A ház csendes, zöld helyen található, a Lerbach-erdővel határos. A déli fekvésű terasz és kert boséges napsütést biztosít egész nap. Az elrendezés rugalmasságával és tágasságával lenyugözo. Összesen legalább hat szoba áll rendelkezésre, amelyek jelenleg alaprajzi változtatásokkal történe esetleges átalakításra várak a leendo tulajdonos igényei szerint, mivel a ház szerkezete kiváló átalakítási lehetőségeket kínál családi házzá. Felhívjuk figyelmét, hogy a ház modernizálásra szorul. Ez azonban lehetővé teszi, hogy minden jellemzőt saját kívánsága és igényei szerint alakítson át. Használja ki ezt a lehetoséget, hogy az ingatlant személyes ízlése szerint modernizálja, és modern kényelemmel szerelje fel. Két garázs teszi teljessé az ingatlant. Olyan ingatlant keres, amely fejlesztési potenciállal rendelkezik, és lehetoséget kínál saját ötleteinek megvalósítására? Akkor ez a ház lehet a megfelelo projekt az Ön számára.

**VP azonosító: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand**

## Minden a helyszínról

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 ruhige 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.

**VP azonosító: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand**

## 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](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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