

Bergisch Gladbach – Sand

Casa indipendente con ottime possibilità di ampliamento!

Codice oggetto: 25066038



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 159 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 993 m²

Codice oggetto: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25066038
Superficie netta	ca. 159 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1957
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 93 m²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	16.09.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	340.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957

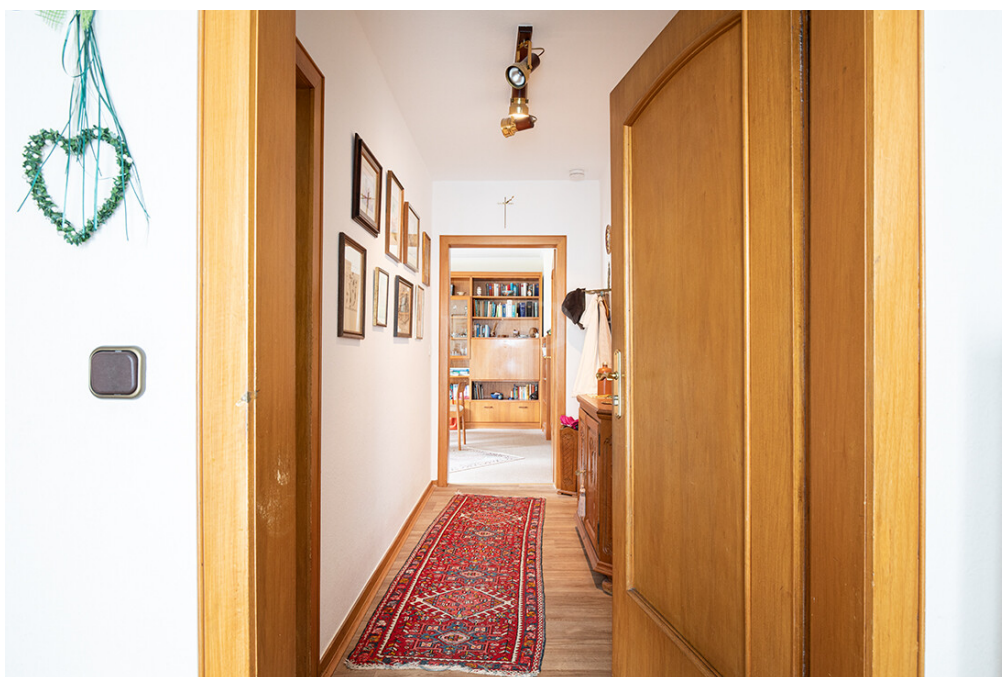
Codice oggetto: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

La proprietà



Codice oggetto: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

La proprietà



Codice oggetto: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

La proprietà



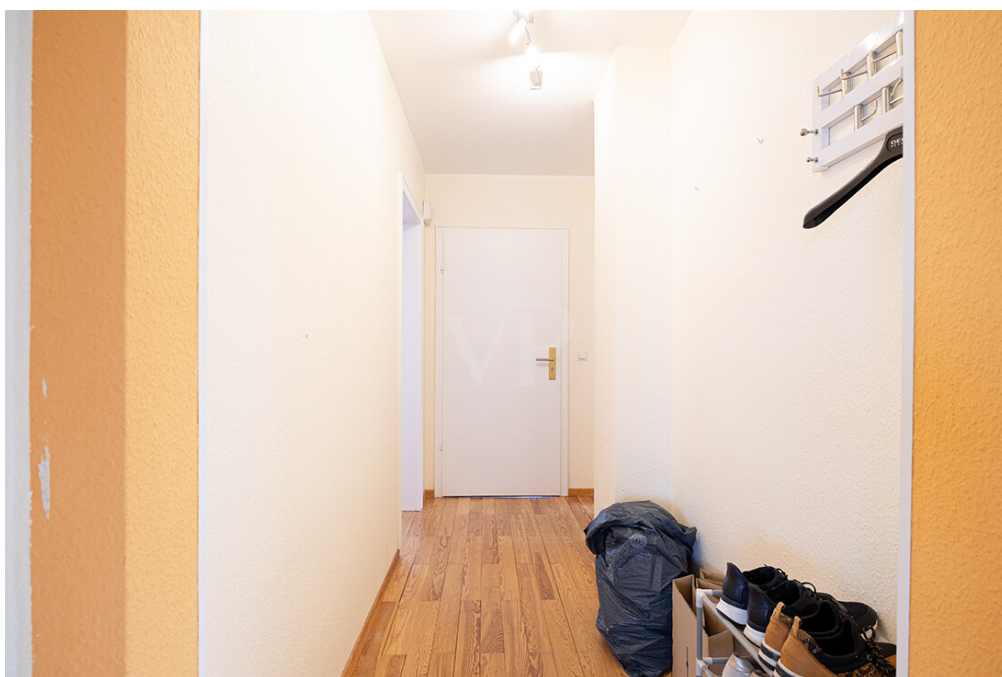
Codice oggetto: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

La proprietà



Codice oggetto: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

La proprietà



Codice oggetto: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

La proprietà



Codice oggetto: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

La proprietà



Codice oggetto: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

La proprietà



Codice oggetto: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

La proprietà



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

Codice oggetto: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

La proprietà



Codice oggetto: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

Una prima impressione

Questa casa indipendente in stile classico, costruita nel 1960, offre numerose possibilità di personalizzazione e sviluppo personale. Con una superficie abitabile di circa 159 m² e un ampio terreno di circa 993 m², questa proprietà vanta un'ottima proporzione tra l'edificio e il terreno. La casa è situata in una posizione tranquilla e verdeggiante, al confine con la foresta di Lerbach. La terrazza e il giardino esposti a sud garantiscono un'ampia esposizione al sole durante tutto il giorno. La disposizione degli spazi colpisce per la sua flessibilità e spaziosità. Sono disponibili in totale almeno sei locali, attualmente in attesa di una possibile riconfigurazione tramite modifiche alla planimetria per soddisfare le esigenze del futuro proprietario, poiché la struttura della casa offre eccellenti possibilità di conversione in una casa unifamiliare. Si prega di notare che la casa necessita di lavori di ammodernamento. Tuttavia, questo consente di riprogettare tutti gli elementi secondo i propri desideri e le proprie esigenze. Approfittate di questa opportunità per modernizzare l'immobile secondo i vostri gusti personali e dotarlo di comfort moderni. Due garage completano la proprietà. State cercando un immobile con potenziale di sviluppo e l'opportunità di realizzare le vostre idee? Allora questa casa potrebbe essere il progetto giusto per te.

Codice oggetto: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 340.50 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25066038 - 51465 Bergisch Gladbach – Sand

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com