

Bergisch Gladbach – Hand

Ein Haus, viele Möglichkeiten!

Número de propiedad: 25066018



PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 476 m²

Número de propiedad: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

De un vistazo

Número de propiedad	25066018	Precio de compra	549.000 EUR
Superficie habitable	ca. 190 m²	Casa	Casa bifamiliar
Habitaciones	6	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	3		
Año de construcción	1973	Estado de la propiedad	cuidado
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Método de construcción	Sólido

Número de propiedad: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	180.69 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	27.05.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

La propiedad



Número de propiedad: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

La propiedad



Número de propiedad: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

La propiedad



Número de propiedad: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

La propiedad



Número de propiedad: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

La propiedad



Número de propiedad: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

La propiedad



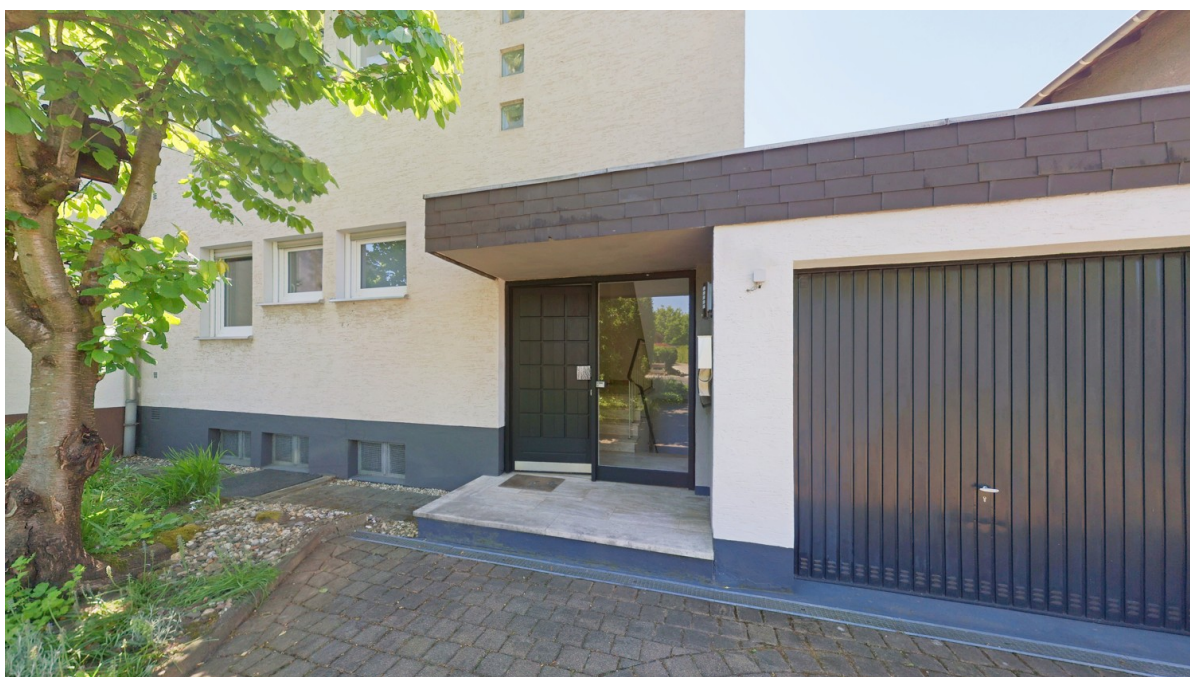
Número de propiedad: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

La propiedad



Número de propiedad: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

La propiedad



Número de propiedad: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Una primera impresión

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

Número de propiedad: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25066018 - 51469 Bergisch Gladbach – Hand

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com