Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Einfamilienhaus mit hervorragender Ausbaureserve!

??????? ????????: 25066011

???? ??????: 489.000 EUR • ?????????: ca. 108 m^2 • ???????: 3 • ?????? ???: 711 m^2

??????? ????????: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

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

??????? ????????: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

?? ??? ?????

??????? ????????	25066011
?????????	ca. 108 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	3
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1975
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	489.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 99 m²
??????	WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.10.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	339.24 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1973

??????? ????????: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

?? ???????

??????? ????????: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

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

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit exzellentem Ausbaupotenzial, das sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 711 m² erstreckt. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet eine hervorragende Gelegenheit zur individuellen Gestaltung und Nutzung.

Das Haus verfügt über eine einfache Ausstattungsqualität und ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Darüber hinaus verfügen die Fenster über elektrische Rollladen. Besonders hervorzuheben ist das Ausbaupotenzial im Dachgeschoss. Dieser Bereich bietet zukünftigen Eigentümern eine exzellente Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Immobilie weiter an die eigenen Bedürfnisse und Wünsche anzupassen.

Im Inneren des Hauses bietet der großzügige Wohnbereich viel Platz für persönliche Wohnträume. Ein Balkon auf der Wohnebene sorgt für einen angenehmen Außenbereich.
Ein weiteres interessantes Merkmal der Immobilie ist der ehemalige Poolbereich, der mittlerweile als Hobbyraum umfunktioniert wurde. Hier besteht die Möglichkeit, individuelle Freizeitaktivitäten unterzubringen oder einen Rückzugsort zur kreativen Entfaltung zu gestalten.

Der vorhandene Gartenbereich wartet nur darauf, durch den zukünftigen Eigentümer neu gestaltet zu werden. Das Gebäude ist im Hanggeschoss mit einer in den Baukörper integrierten Garage ausgestattet, die derzeit als Außenkeller genutzt wird und viel Platz für die klassischen Gartengeräte oder auch Gartenmöbel bietet.

Für Ihren Fuhrpark stehen Ihnen eine separate Garage und ein Carport zur Verfügung.

Dieses Einfamilienhaus bietet eine einmalige Gelegenheit, ein individuelles Wohnprojekt zu realisieren, das durch den großzügigen Grundriss und das vorhandene Potenzial im Dachgeschoss besticht.

Interessenten, die auf der Suche nach einem Projekt zur Verwirklichung eigener Wohnideen sind, finden hier eine vielversprechende Immobilie.

??????? ????????: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

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

•Rollladen, elektrisch betrieben
•1 Garage, 1 Carport
•1 Garage im Baukörper (Hanggeschoss) als Außenkeller

??????? ????????: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

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

Das attraktiv gelegene Wohngebiet gehört geographisch zum Zentrum der Stadt Bergisch Gladbach und grenzt an die Stadtviertel Heidkamp und Sand. Es zählt zu den beliebtesten Wohnorten im rechtsrheinischen Bereich. Dies ist eine erstklassige zentrumsnahe Lage und zählt zu den bevorzugten Wohngegenden.

Die Infrastruktur sowie die Verkehrsanbindungen nach Bensberg, Köln sowie ins Bergische Land kennzeichnen die attraktive Lage. Die Innenstadt zur Erledigung des täglichen Bedarfs ist schnell erreicht.

Die Buslinien 453 in Richtung S-Bahnhof Bergisch Gladbach ist in ca. 400 m. fußläufig zu erreichen. Von dort aus erschließen Sie in nur 17 Minuten den Kölner Hauptbahnhof.

Das Naherholungsgebiet - rund um den Saaler Mühlenteich - und einer der schönsten deutschen Golfplätze liegen nur wenige Autominuten entfernt. Darüber hinaus erreicht man schnell eine Eissporthalle und das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness-Einrichtung mit Thermalbad und Sauna.

??????? ????????: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 339.24 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

??????? ????????: 25066011 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

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

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

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

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

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

www.von-poll.com