

Bergisch Gladbach – Romaney

Repräsentatives Wohnen in Alleinlage mit Fernsicht!

Objektnummer: 22066034



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 434 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 4.383 m²

Objektnummer: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Auf einen Blick

Objektnummer	22066034
Wohnfläche	ca. 434 m²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1969
Stellplatz	6 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	980.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 204 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	08.02.2033
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	340.53 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Die Immobilie



Objektnummer: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Die Immobilie



Objektnummer: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Die Immobilie



Objektnummer: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Die Immobilie



Objektnummer: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Die Immobilie



Objektnummer: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Die Immobilie



Objektnummer: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Die Immobilie



Objektnummer: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Die Immobilie



Objektnummer: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Die Immobilie



Objektnummer: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Die Immobilie



Geschäftsstelleninhaberinnen Gabriele von Oertzen und Claudia Flotho
Geprüfte freie Sachverständige für Immobilienbewertung (PersCert®)

Objektnummer: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Die Immobilie

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

Objektnummer: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Ein erster Eindruck

Die Immobilie befindet sich mit toller Aussichtslage im höher gelegenen Stadtteil Romaney von Bergisch Gladbach. Das im Jahr 1969 durchaus luxuriös erbaute Einfamilienhaus wurde 1983 erweitert und befindet sich aktuell in einem sehr gepflegten, aber sanierungsbedürftigen Zustand. In dieser Immobilie finden Sie einen sehr repräsentativen Wohnbereich mit angrenzendem Kamin- und Esszimmer sowie eine große Anzahl von klassischen Räumen vor, so dass Ihre Wohnwünsche hier voll erfüllt werden können. Im Untergeschoss wurde ein früherer Innenpool stillgelegt und somit bis zum heutigen Tage als attraktiver Raum mit direktem Terrassen- und Gartenzugang genutzt. Selbstverständlich könnte dieser wieder in Betrieb genommen werden, die frühere Pooltechnik ist noch vorhanden. Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt neben einem reichhaltigen Platzangebot über die üblichen Hauswirtschafts- und Kellerräume. Besonders hervorzuheben ist der einmalige Panoramablick sowie das großflächige Grundstück. Eine große, zum Immobilienangebot gehörende, Doppelgaragen sowie weitere PKW-Abstellfläche runden dieses Immobilienangebot ab.

Objektnummer: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Ausstattung und Details

- Attraktives Kaminzimmer
- 1 Weinkeller mit Kühlung
- Fußbodenheizung im Wohn-/Kamin- und Esszimmer sowie im Obergeschoss
- Alarmanlage
- Klimagerät
- Außenkamin
- Sat-Schüssel
- Doppelgarage

Objektnummer: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Alles zum Standort

Bergisch Gladbach liegt ca. 10 Kilometer östlich des Rheins am ansteigenden Rand des Bergischen Landes. Der Stadtteil Romaney liegt in ländlicher Umgebung in der Nähe des Zentrums der Stadt Bergisch Gladbach. Im Zentrum, welches per Auto oder Fahrrad in wenigen Minuten erreicht ist, finden sich selbstverständlich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, etc.). Kindergärten, Grundschulen und auch alle Formen der weiterführenden Schulen sind gut erreichbar. Besonders attraktiv ist der Erholungsfaktor durch die ländliche Umgebung im Bergischen Land mit zahlreichen Wander- und Fahrradwegen. Die Schlösser Lerbach und Bensberg mit ihren kulinarischen Angeboten sind gut zu erreichen, auch die landesweit bekannte Wellness-Oase Mediterana liegt nicht weit entfernt. Der Ortsteil Romaney ist ein reiner Wohnort mit guten Busverbindungen. Große Einkaufszentren liegen nur etwa 5 Autominuten entfernt.

Objektnummer: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 340.53 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 22066034 - 51467 Bergisch Gladbach – Romaney

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com