

Bergisch Gladbach – Paffrath

# BIETERVERFAHREN! Familiengerecht \* Sanierungsbedürftig \* Gefragte Lage \*

Objektnummer: 25066002



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 341 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Auf einen Blick

Objektnummer	25066002
Wohnfläche	ca. 108 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	202.97 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.02.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Die Immobilie





Objektnummer: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Die Immobilie



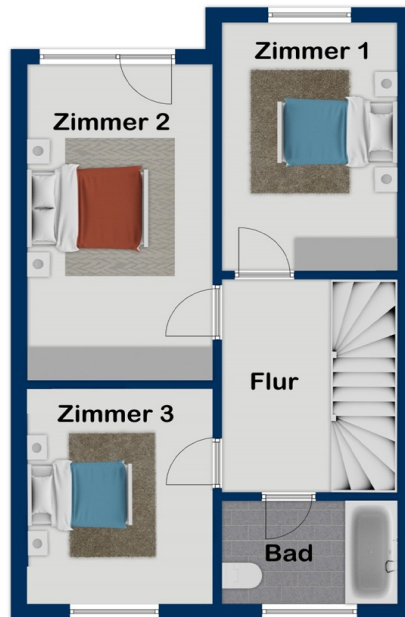


Objektnummer: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

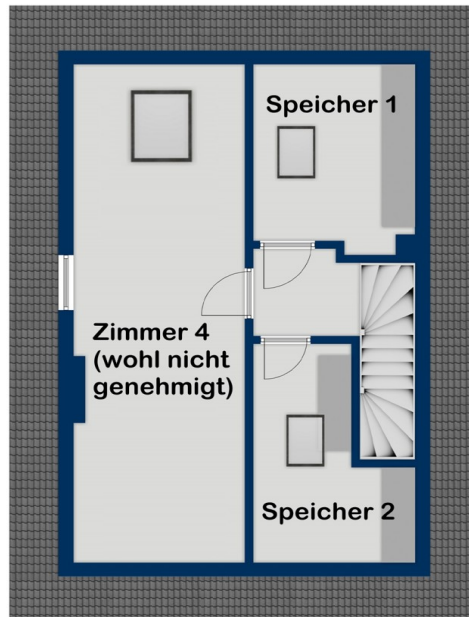
# Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Ein erster Eindruck

Das hier im Bieterverfahren angebotene Reihenendhaus befindet sich in einer ruhigen Straße mit überwiegender Einfamilienhausbebauung. Für die neuen Eigentümer gilt es eine umfangreiche Sanierung nach eigenem Geschmack durchzuführen und somit diesem Einfamilienhaus ihren persönlichen Stil und Charakter zu verleihen. Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Lage sowie das nach Westen ausgerichtete Grundstück. Für eine Familie stehen ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung. Der Dachbereich wurde zu einem Teil ausgebaut wurde. Es sei aber darauf hingewiesen, dass eine Ausbaugenehmigung bisher anscheinend nicht vorliegt. Der im Exposé als Zimmer 4 bezeichnete Raum findet sich mit einer Größe von ca. 16 m<sup>2</sup> in der Nutzfläche wieder. Kindergärten und Grundschulen sind ohne Probleme fußläufig erreichbar. Die Aufteilung der Räumlichkeiten lässt eine vielseitige Nutzung zu. Hier finden Einzelpersonen, Paare und Familien ein schönes Zuhause. Eine Garage im naheliegenden Garagenhof rundet dieses Immobilienangebot ab. **BIETERVERFAHREN:** Dieses Einfamilienhaus wird durch die Firma VON POLL IMMOBILIEN - Geschäftsstelle Bergisch Gladbach - im Bieterverfahren zum Kauf angeboten. Bei diesem Verfahren haben Sie nach einem offenen Besichtigungstermin die Möglichkeit, ein schriftliches Gebot für diese Immobilie nach Ihren eigenen Werteinschätzungen abzugeben. Zu beachten ist, dass der Einstiegspreis nicht automatisch der Kaufpreis ist. Alle abgegebenen Gebote werden an den Eigentümer weitergeleitet, dieser kann dann den Kaufpreis festlegen. Sollte Ihr Gebot nicht den Erwartungen des Anbieters entsprechen, besteht für ihn keine Verpflichtung, Ihr Angebot anzunehmen, auch wenn es sich um das Höchstgebot handelt. Das angenommene Höchstgebot kann jedoch unter, aber auch über dem aktuellen Marktwert der Immobilie liegen. **BESICHTIGUNG:** Alle Interessenten haben die Gelegenheit, diese Immobilie ausführlich zu besichtigen. Die Besichtigungstermine finden klassisch nach Terminabsprache statt. Bevor die Besichtigung erfolgt, ist ein Objektnachweis zu unterzeichnen. Gerne übersenden wir Ihnen vorab ein Exposé des Immobilienangebotes mit weiteren Informationen. **SCHRIFTLICHES ANGEBOT:** Bitte reichen Sie Ihr schriftliches Angebot mit einem aussagekräftigen Bonitätsnachweis bis spätestens zum 10.03.2025 ein. E-Mail: [claudia.flotho@von-poll.com](mailto:claudia.flotho@von-poll.com) Anschrift: Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach **NOTARVERTRAG:** Ein rechtswirksamer Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie kommt bei einem Bieterverfahren, anders als bei einer Auktion, ausschließlich durch notarielle Beurkundung zustande. **KÄUFERCOURTAGE:** Zzgl. Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt), berechnet vom beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages/Beurkundung. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite! von Poll Immobilien GmbH - vertreten durch die VON

POLL IMMOBILIEN Geschäftsstelle Bergisch Gladbach Geschäftsstelleninhaberin:  
Flotho & von Oertzen GbR Geschäftsstellenleiter: Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen  
Adresse: Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach Tel.: 02204 / 481280 Fax.: 02204 /  
4812811 E-Mail: [claudia.flotho@von-poll.com](mailto:claudia.flotho@von-poll.com)



Objektnummer: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Ausstattung und Details

- Garten in Westausrichtung
- Teilweise ausgebauter Dachbereich
- Zentrale Warmwasseraufbereitung
- Garage

Objektnummer: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Alles zum Standort

Bergisch Gladbach zählt zu den beliebtesten Wohnorten im rechtsrheinischen Bereich. Der Stadtteil Paffrath befindet sich in zentraler Lage und zählt zu den bevorzugten Wohngebieten mit angrenzendem Waldgebiet. Gute Verkehrsanbindungen nach Bensberg, Köln, Leverkusen sowie in das Bergische Land kennzeichnen die attraktive Lage. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie z.B. Banken, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Buslinien 222 und 227 fahren das Zentrum von Paffrath direkt an. So kann auch schnell die S-Bahn nach Köln/Düsseldorf/Neuss/Dormagen in Bergisch Gladbach Zentrum erreicht werden. Des Weiteren fahren beide Buslinien nach Leverkusen. Darüber hinaus besteht eine Buslinienverbindung nach Köln-Dellbrück: Das Naherholungsgebiet Saaler Mühle und einer der schönsten deutschen Golfplätze liegen nur wenige Autominuten entfernt. Die Verkehrsanbindungen über Autobahn, Busse und Straßen- sowie S-Bahnen sind ideal und lassen die Kölner Innenstadt in nur ca. 25 Minuten erreichen.

**Objektnummer: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 202.97 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.



Objektnummer: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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