

Bergisch Gladbach – Paffrath

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

Número da propriedade: 25066002



PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 108 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 341 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Numa vista geral

Número da propriedade	25066002	Preço de compra	299.000 EUR
Área	ca. 108 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 88 m <sup>2</sup>
Quartos	4	Móveis	Terraço, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1965		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	202.97 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	16.02.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965



Número da propriedade: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## O imóvel



Número da propriedade: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## O imóvel





Número da propriedade: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## O imóvel



Número da propriedade: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## O imóvel





Número da propriedade: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## O imóvel



Número da propriedade: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## O imóvel





Número da propriedade: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## O imóvel



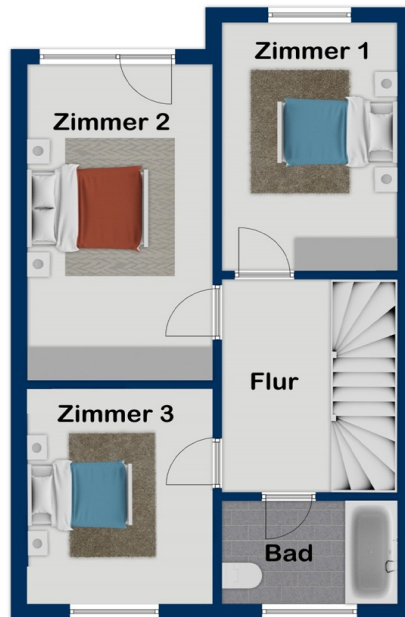


Número da propriedade: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

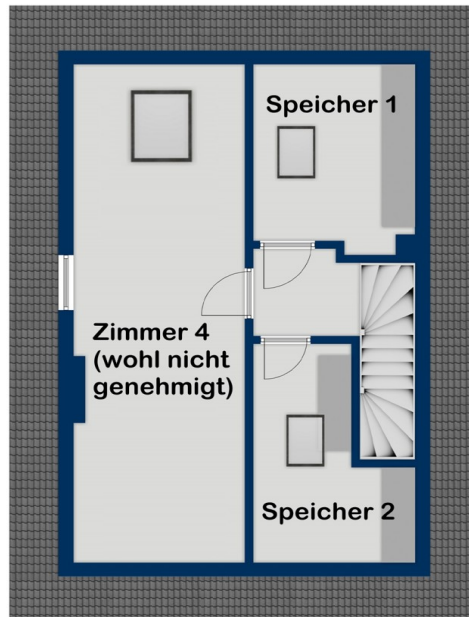
## Plantas dos pisos



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Uma primeira impressão

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)



Número da propriedade: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 25066002 - 51469 Bergisch Gladbach – Paffrath

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)