

Exposé

Zweifamilienhaus in Bergisch Gladbach Doppelbungalow, Weideland, Stallung



Objekt-Nr. OM-467275

Zweifamilienhaus

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
Holger David

Untersteinbach 1
51429 Bergisch Gladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	3.806,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	1	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	170,81 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Doppelbungalow mit zwei abgeschlossenen Wohnungen, die zusammen genutzt werden können. Dazu ein großzügiges Gelände mit 3.806 m² Grundstück. Davon 775 m² Bauland, 2490 m² Grünland, 541 m² Wald.

Viel Platz, zum Beispiel für Tierhaltung. Ein Stall mit 2 Räumen ist in der Mitte des Grünlandes vorhanden. Wurde zuletzt als Bienenhaus genutzt, kann aber auch für andere Tierarten genutzt werden.

Ausstattung

Das Haus hat eine grundsolide Bausubstanz. Es ist in mehreren Bauabschnitten fertig gestellt worden. Die vordere Wohnung war 1965 bezugsfertig, die hintere wurde in mehreren Bauabschnitten 1997 fertig gestellt. Unser Vater war im Erstberuf Maurer. Er hatte jeden Stein und jeden Klinker an diesem Haus selber in der Hand.

Das Objekt ist vollständig unterkellert (ca 170 m²) und hat in einigen Kellerräumen Tageslicht und mehrere direkte ebenerdige Zugänge nach draußen. Es existieren zwei große Räume, die auch vorübergehend zu Wohnzwecken genutzt wurden. Sie eignen sich aber auch als Büro oder Werkräume. Im Keller befindet sich auch ein kleines Duschbad und eine kleine Küchenzeile. Ebenso zwei Garagenplätze, eine Werkecke, Vorratsraum, Heizungskeller und eine große Waschküche.

Die beiden Wohnungen haben getrennte Stromzähler und Heizkostenverteiler, wenn man die Heizenergie für die Wohnungen getrennt erfassen möchte.

Das Haus braucht eine Renovierung. Die Fenster sind zwar alles Thermopanscheiben, aber im vorderen Hausteil stammen diese aus dem Jahr 1965 und sollten beizeiten ausgetauscht werden. Der Parkettboden (Vollholz-Stabparkett) in drei Räumen ist durch Sonnenlicht verfärbt und könnte abgeschliffen und neu versiegelt werden. Tapezierarbeiten oder ein neuer Anstrich ist in den meisten Räume zu empfehlen. Die Außenfassade kann sicherlich schöner gestaltet werden.

Das Dach ist 2019 neu gedeckt worden (Flachdach). Die Heizung (Öl, 2016) ist gut in Schuss. Ein neuer Brenner wurde im Herbst 2025 installiert. Bei der Warmwasseraufbereitung hilft ein Sonnenkollektor auf dem Dach, der einen großen Warmwasserspeicher im Heizungskeller auffüllt. Die Heizung ist frisch gewartet worden, der Kaminkehrer war auch im Januar da und hat geprüft, dass alles in Ordnung ist. Der Kamin auf dem Dach ist dieses Jahr neu verkleidet worden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Weitergehende Informationen haben wir auf der Webseite untersteinbach1.de für Interessenten zusammengefasst. Dort finden Sie auch weitere Bilder und Pläne.

Bei Interesse können Sie das Objekt auch gerne schon mal von außen besichtigen und sich auf dem Gelände umsehen. Unterschätzen Sie nicht, wie groß das Gelände ist. Sie sollten Ideen haben, was sie mit so viel Land anfangen möchten.

Für den direkten Kontakt schreiben Sie mir eine Mail unter [kontakt\(ad\)untersteinbach1.de](mailto:kontakt(ad)untersteinbach1.de).

Dann können wir einen Termin für die Innenbesichtigung vereinbaren.

Lage

Das Objekt liegt außerhalb des Dorfes Herkenrath in absolut ländlicher Gegend und gehört noch zu Bergisch Gladbach.

In Herkenrath (1,5 km) findet man die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie das Schulzentrum. In Bensberg (7 km) und Bergisch Gladbach (8 km) findet man Fachgeschäfte und Fachärzte.

Von Bensberg aus besteht ein Straßenbahnanschluss nach Köln. Von Bergisch Gladbach aus eine S-Bahn-Verbindung zum Kölner Hauptbahnhof.

Die Autobahnanschlussstelle Moitzfeld/Bensberg ist 6,5 km entfernt. Der Kölner Dom 24 km.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	384,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Gartenblick, rückwärtig

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, rückwärtig



Bad aus den 80er

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, vorne



Einbauküche

Exposé - Galerie



Hausansicht von der Straße



Blick aus dem Innenhof nach W

Exposé - Galerie



Blick in den Innenhof



Weg hinters Haus

Exposé - Galerie



Wiese mit Bienenhaus



Apfelbaum mit Wiese

Exposé - Galerie



Alter Baumbestand



Hausansicht von Süden

Exposé - Galerie



Hausansicht mit Zufahrt



Hausansicht, größer

