Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Ein Zuhause mit Zukunft – modern, barrierearm und komfortabel!

Objektnummer: 26066019M



MIETPREIS: 1.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

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

Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26066019M
Wohnfläche	ca. 103 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2023

Mietpreis	1.300 EUR
Nebenkosten	350 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

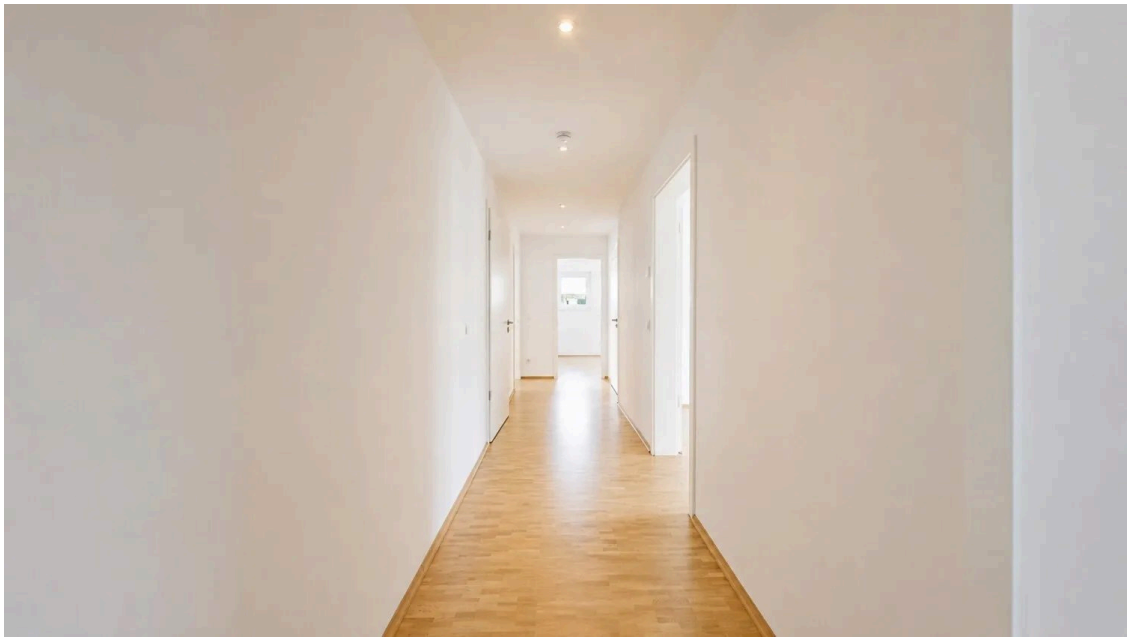
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	31.07.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	28 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

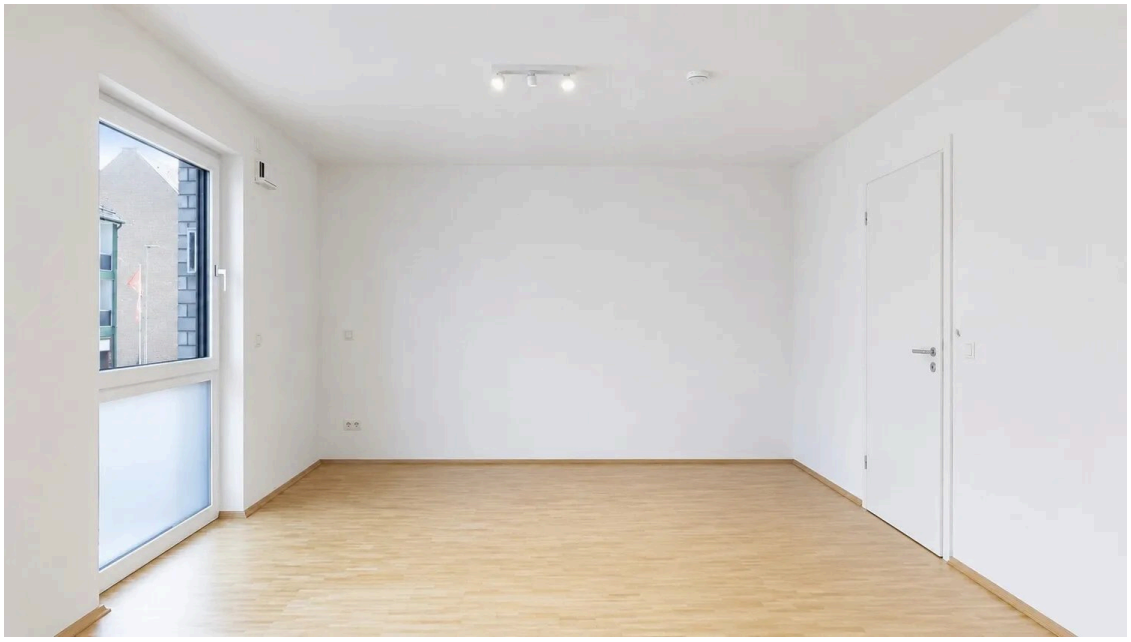
Die Immobilie

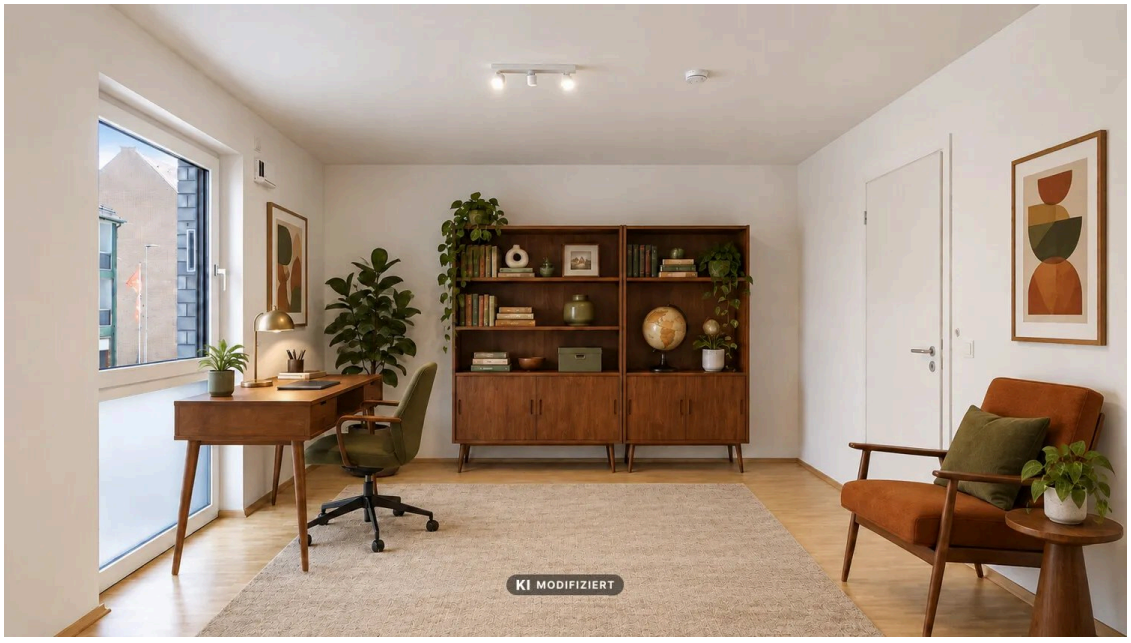




Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Die Immobilie

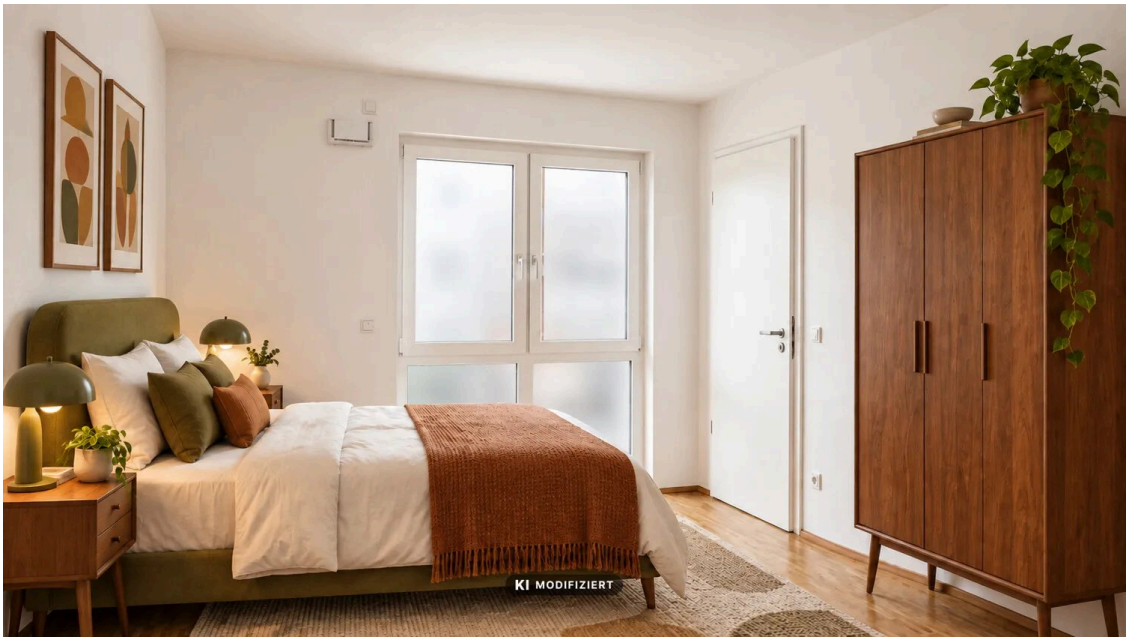




Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Die Immobilie

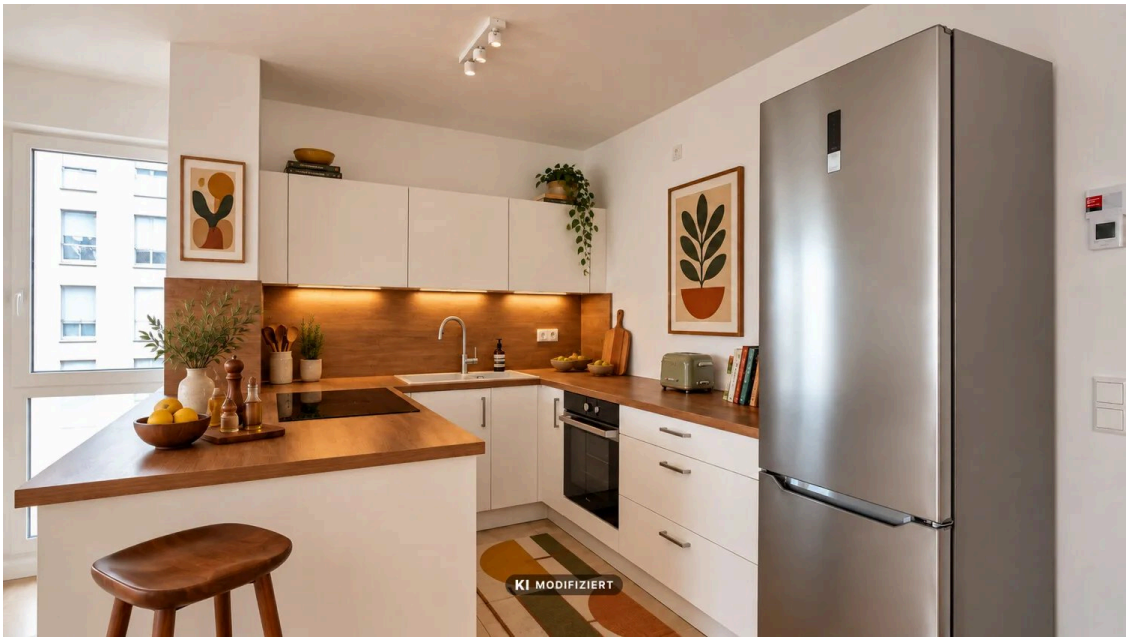




Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

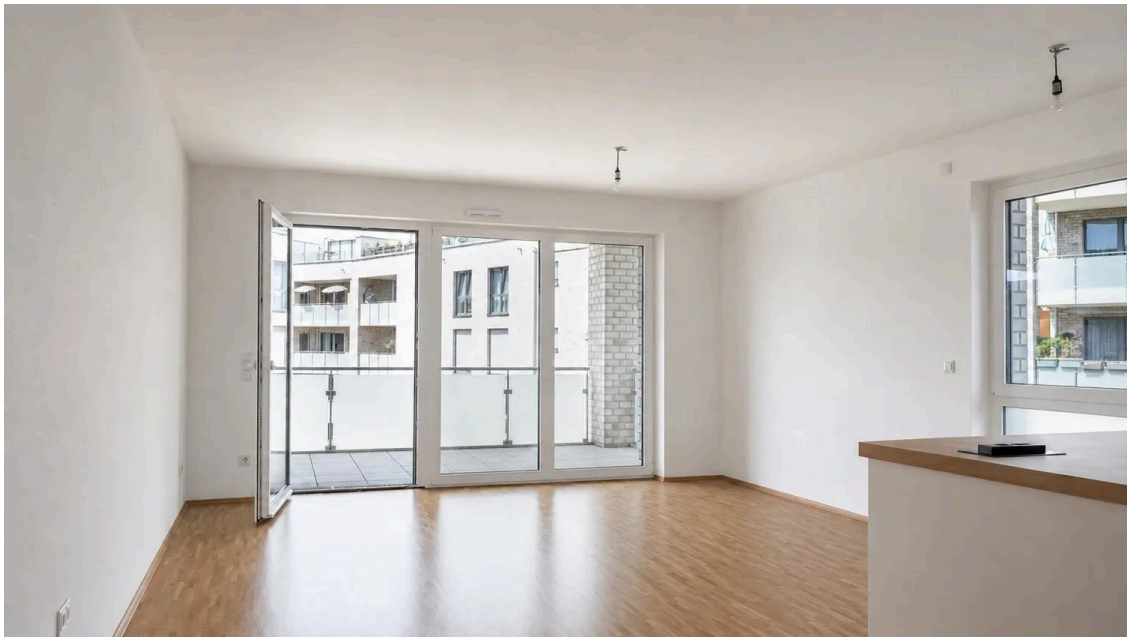
Die Immobilie





Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

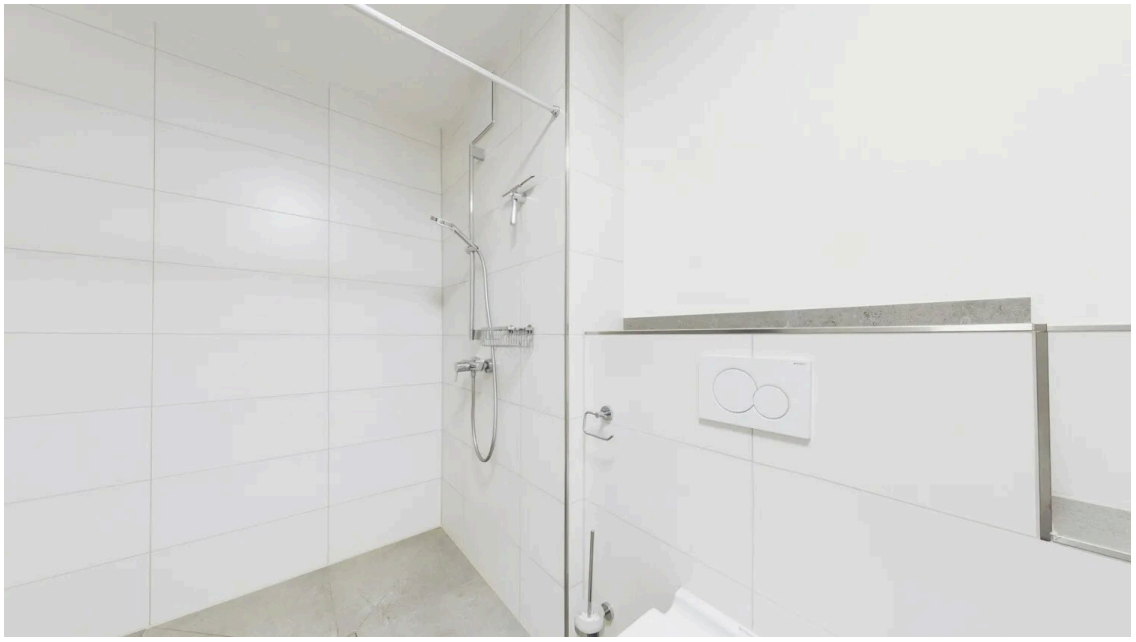
Die Immobilie

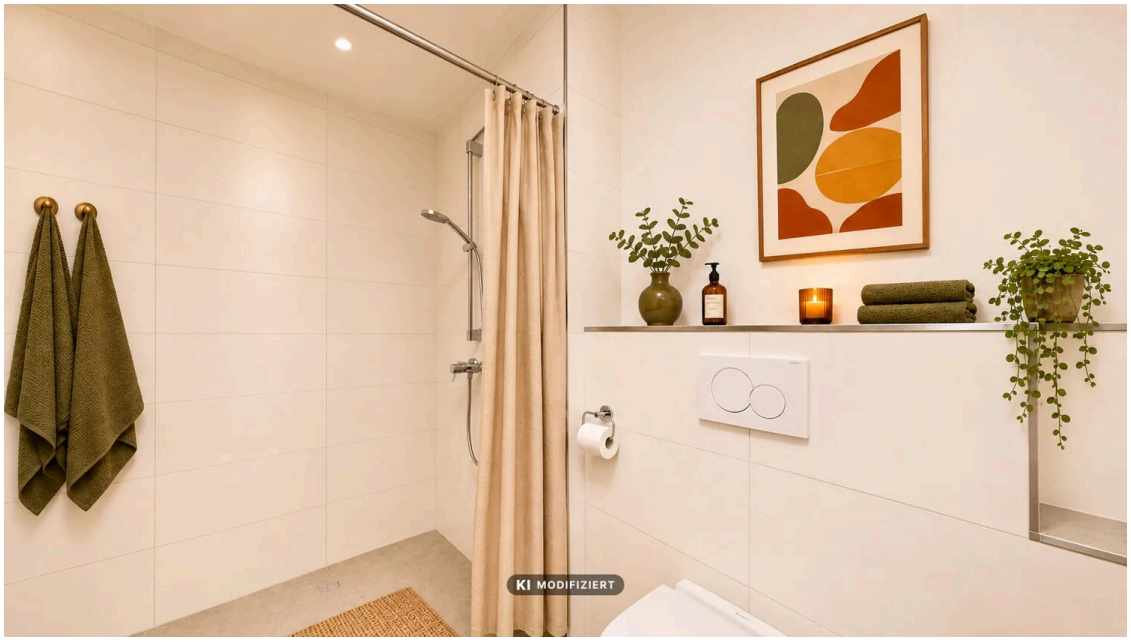




Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Die Immobilie

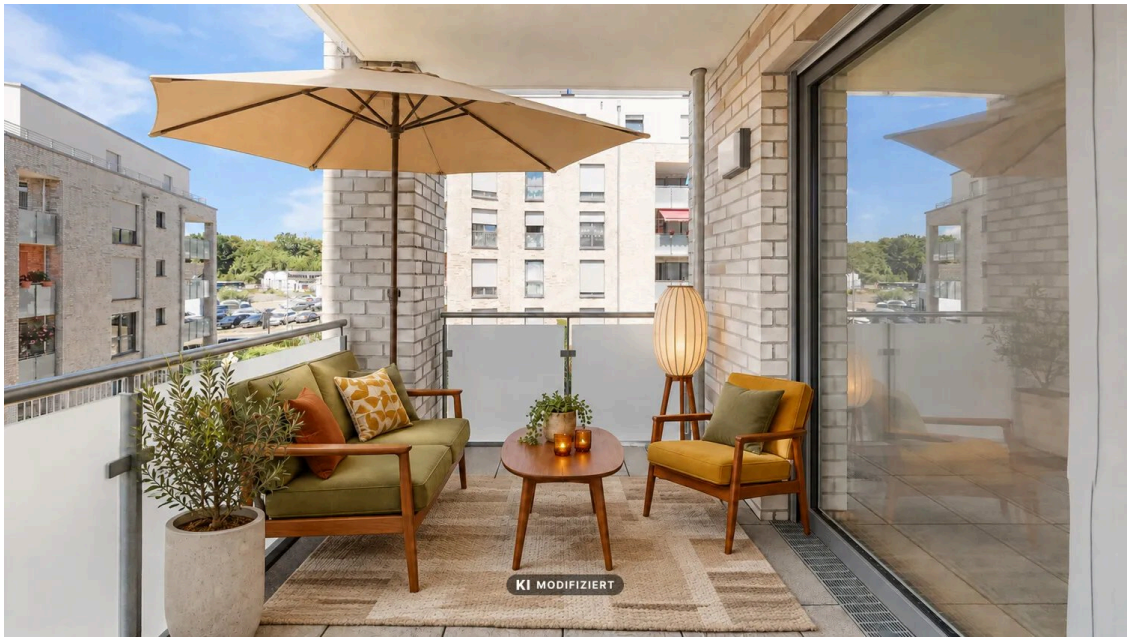




Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

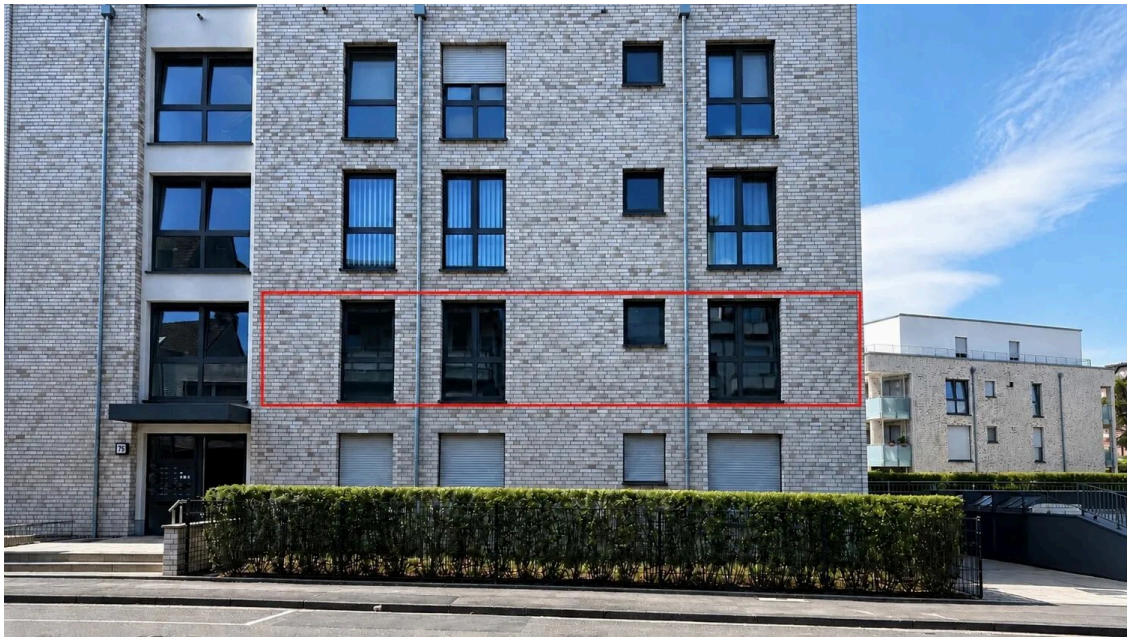
Die Immobilie





Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2204 - 48 128 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

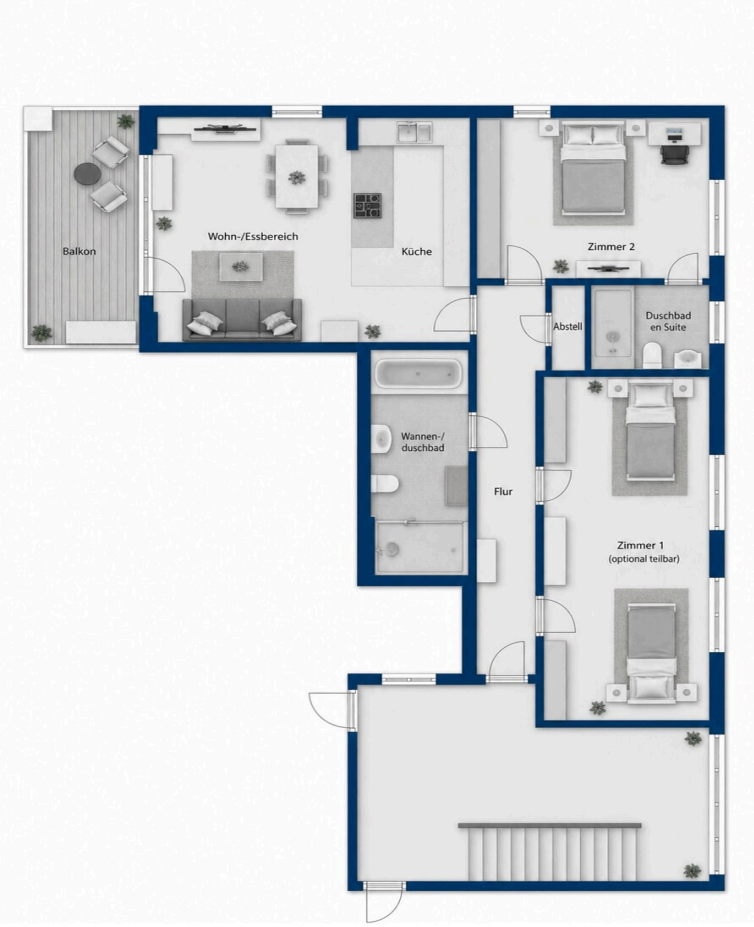
Die Immobilie





Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Grundrisse



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: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Ein erster Eindruck

Diese neuwertige Mietwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2023 errichteten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 103 m² Wohnfläche ein modernes und komfortables Zuhause. Die durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die barrierearme Gestaltung schaffen ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Ob Paare, Familien oder Menschen, die Wert auf ein bequemes und möglichst schwellenarmes Wohnumfeld legen – die Wohnung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits der Zugang zur Wohnung ist komfortabel gestaltet. Ein Aufzug ermöglicht die bequeme Erreichbarkeit des 1. Obergeschosses. Innerhalb der Wohnung sorgen großzügige Räume und eine weitgehend schwellenarme Ausführung für angenehme Bewegungsfreiheit und hohen Wohnkomfort.

Den Mittelpunkt bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter, moderner Einbauküche. Hier verbinden sich Kochen, Essen und Wohnen zu einem großzügigen Lebensmittelpunkt. Der ca. 10 m² große, überdachte Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet einen geschützten Platz zum Entspannen.

Das Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Duschbad und bietet damit ein angenehmes Maß an Privatsphäre und Komfort. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

Die Ausstattung überzeugt mit Parkett- und Fliesenböden, Fußbodenheizung, dreifach verglasten Kunststofffenstern und elektrischen Rollläden. In Verbindung mit dem jungen Baujahr entsteht ein zeitgemäßes Wohnambiente, das Komfort und Funktionalität miteinander verbindet.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Diese attraktive Mietwohnung vereint moderne Ausstattung, großzügiges Wohnen und eine komfortable Erreichbarkeit – ideal für alle, die ein hochwertiges Zuhause in einem gepflegten, jungen Wohngebäude suchen.

Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Ausstattung und Details

- Helle, großzügige Räume
- Neuwertiger Gesamtzustand
- In den Wohnräumen Parkettböden
- moderne Einbauküche
- Größtenteils bodentiefe Fenster
- Überdachter Balkon
- Elektrische Rollläden
- Seniorengerecht/barrierearm
- Aufzug
- Kellerabteil
- gemeinnützlicher Fahrradkeller

Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und gut angebundenen Wohnlage von Bergisch Gladbach. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind bequem und teilweise fußläufig erreichbar. Die Nähe zur Innenstadt sorgt für kurze Wege und einen hohen Wohnkomfort im Alltag.

Gerade für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität bietet die Lage damit gute Voraussetzungen, um den Alltag möglichst komfortabel und selbstständig zu gestalten. Viele wichtige Anlaufstellen des täglichen Lebens befinden sich im näheren Umfeld, sodass Einkäufe, Arztbesuche oder kleinere Erledigungen auch ohne lange Wege möglich sind.

Auch die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in diesem Zusammenhang ein Vorteil. Der Bahnhof Bergisch Gladbach mit Anschluss an das S-Bahn-Netz ist schnell erreichbar und bietet eine komfortable Verbindung in Richtung Köln. Damit bleibt eine gute Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug gewährleistet. Gleichzeitig ist der Standort für Berufstätige und Pendler interessant, die die Nähe zur Kölner Innenstadt schätzen.

Mit dem Pkw bestehen ebenfalls gute Anbindungen an die umliegenden Stadtzentren sowie an das überregionale Straßennetz. Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung bieten darüber hinaus Möglichkeiten für Spaziergänge, Bewegung und Erholung im Freien.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur, kurzen Wegen und einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht den Standort für unterschiedliche Lebensphasen attraktiv. Insbesondere in Verbindung mit der barrierearmen Gestaltung der Wohnung bietet sich hier die Möglichkeit, komfortabel und möglichst selbstständig bis ins höhere Alter zu wohnen.

Objektnummer: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Sonstige Angaben

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: 26066019M - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com