Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Vier Zimmer, zwei Terrassen und privater Garten – Wohnen mit viel Freiraum!

Objektnummer: 26066023



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26066023 - 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: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26066023
Wohnfläche	ca. 140 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	105 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

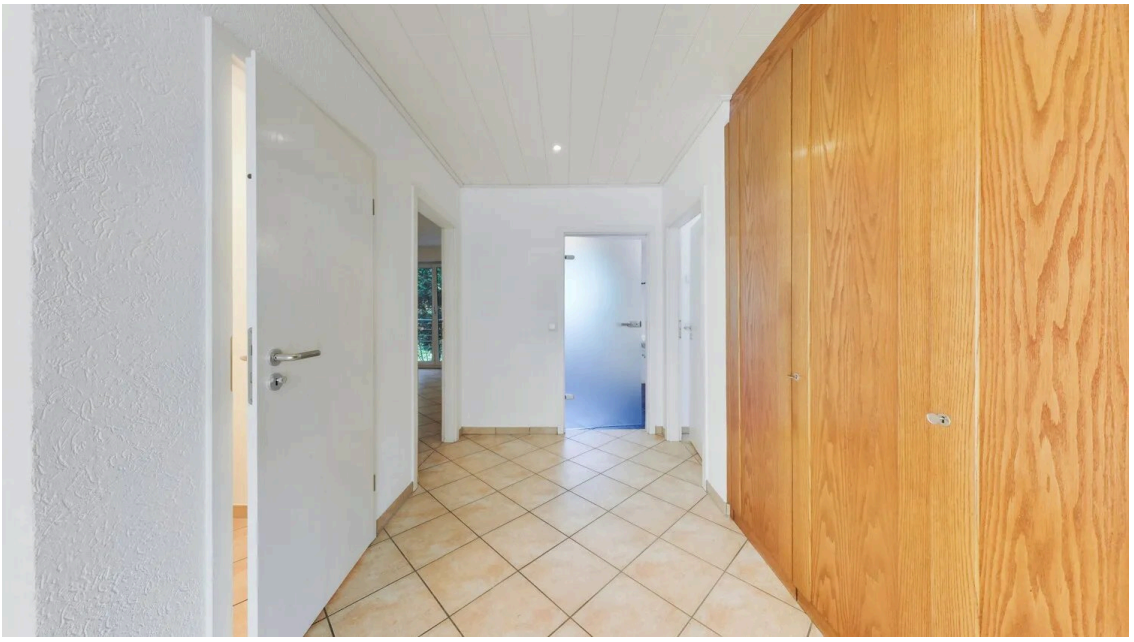
Die Immobilie





Objektnummer: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

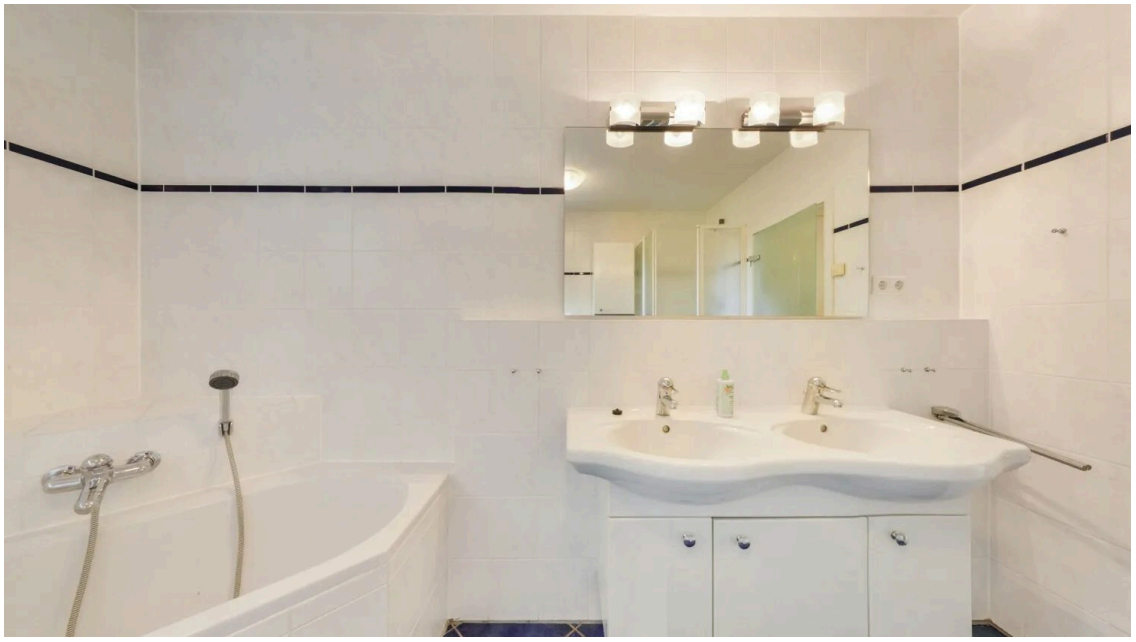
Die Immobilie





Objektnummer: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

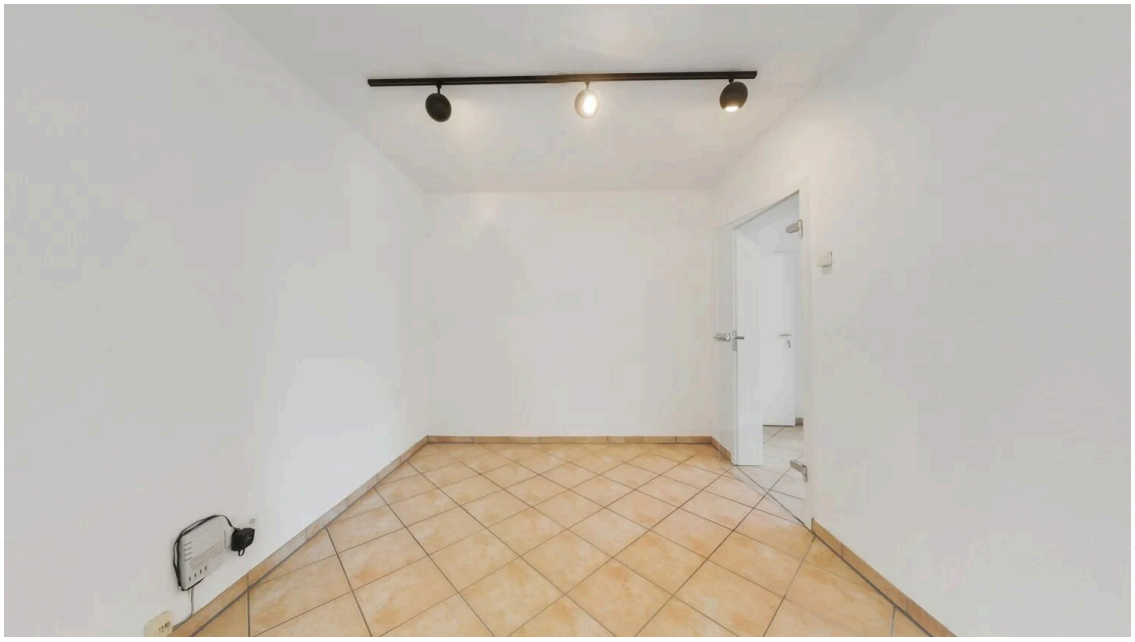
Die Immobilie





Objektnummer: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Die Immobilie





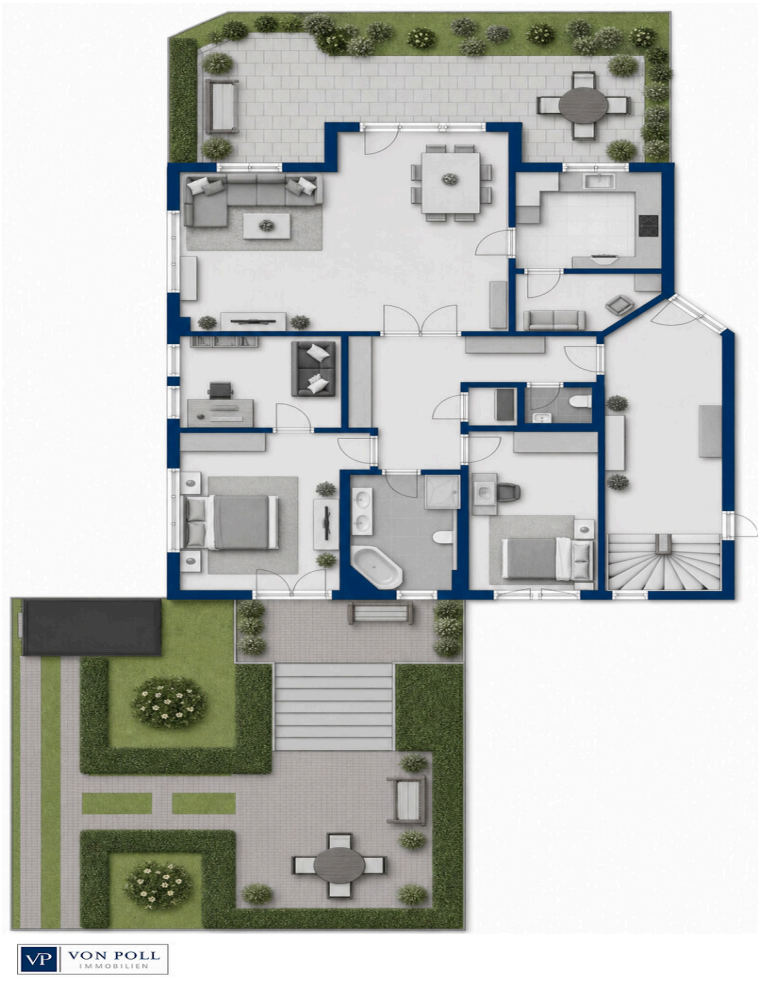
Objektnummer: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26066023 - 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: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Eigentumswohnung vereint rund 140 m² Wohnfläche mit einem durchdachten Grundriss und außergewöhnlichen Außenbereichen. Vier Zimmer, zwei Terrassen sowie ein der Wohnung exklusiv zugeordneter Garten bieten viel Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte. Ergänzt wird das Angebot durch einen gepflegten Gemeinschaftsgarten.

Der Wohn- und Essbereich öffnet sich zur vorderen Terrasse und bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Die separate Küche verfügt über einen angrenzenden Hauswirtschaftsraum und bietet zusätzlichen Stauraum.

Der private Wohnbereich umfasst das Schlafzimmer mit Zugang zur rückwärtigen Terrasse, zwei weitere Zimmer sowie eine großzügige Ankleide. Durch den Rückbau des Einbauschranks im Dielenbereich kann die Ankleide direkt von der Diele erschlossen werden. Dadurch stehen alle vier Zimmer unabhängig voneinander zur Verfügung und lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Die rückwärtige Terrasse schließt unmittelbar an den privaten Garten an und schafft einen geschützten Außenbereich mit hoher Privatsphäre. Die vordere Terrasse erweitert den Wohnbereich und bietet einen zweiten Aufenthaltsbereich im Freien. Der zusätzlich vorhandene Gemeinschaftsgarten ergänzt das großzügige Freiflächenangebot.

Zur Ausstattung gehören eine Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, eine Einbauküche, ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Die gepflegte Wohnanlage wird professionell verwaltet und befindet sich in einem sehr guten Gesamtzustand.

Die Wohnung liegt in einer besonders ruhigen und gepflegten Wohnlage von Bergisch Gladbach. Das Umfeld ist geprägt von hochwertiger Wohnbebauung, großzügigen Grundstücken und altem Baumbestand. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Die gute Anbindung ermöglicht kurze Wege nach Köln und in die umliegenden Zentren.

Objektnummer: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Ausstattung und Details

- Vier Zimmer mit flexibler Nutzungsmöglichkeit
- Erdgeschosswohnung
- Zwei Terrassen
- Privater Garten in Sondernutzungsrecht
- Zusätzlicher Gemeinschaftsgarten
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Separate Küche
- Hauswirtschaftsraum
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Einbauküche inklusive
- Eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Gepflegte Wohnanlage
- Ruhige, hochwertige Wohnlage

Objektnummer: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im beliebten Bergisch Gladbach. Das gewachsene Wohnumfeld ist geprägt von hochwertiger Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, großzügigen Grundstücken und altem Baumbestand. Wer Wert auf ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld legt, findet hier beste Voraussetzungen.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Zahlreiche Spielplätze, Sport- und Freizeitangebote sowie weitläufige Grünflächen befinden sich in der näheren Umgebung und bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen sind schnell erreichbar. Darüber hinaus lädt die Bergisch Gladbacher Innenstadt mit ihrem vielfältigen Einzelhandels- und Gastronomieangebot zum Bummeln und Verweilen ein.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Bus- und Bahnhaltestellen befinden sich in der Nähe und ermöglichen eine komfortable Anbindung an die Kölner Innenstadt sowie die umliegenden Städte. Über die Autobahnen A4 und A3 sind zudem die regionalen und überregionalen Ziele schnell erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur und hohem Freizeitwert macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Paare und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26066023 - 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: 26066023 - 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