Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

# Sonnige Aussichten – stilvolle Erdgeschosswohnung mit 2 attraktiven Outdoor-Bereichen!

*Objektnummer: 26066024*




KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte


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

Objektnummer: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26066024 |
| Wohnfläche | ca. 98 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2014 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 520.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

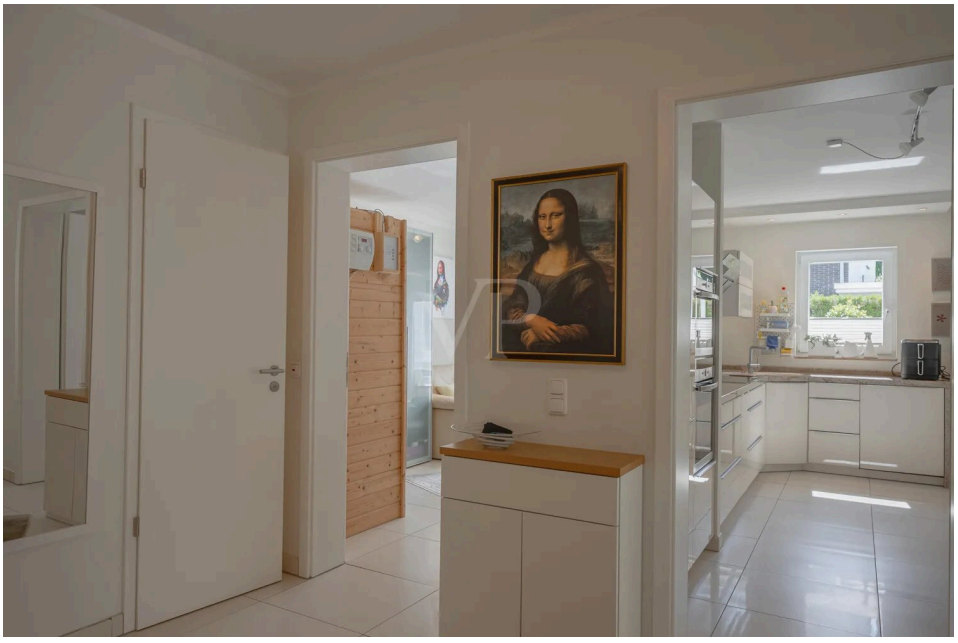
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 86.5 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 15.03.2029 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2013 |

Objektnummer: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

# Die Immobilie





Objektnummer: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

# Die Immobilie





Objektnummer: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

# Die Immobilie





Objektnummer: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

# Die Immobilie






Objektnummer: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

# Die Immobilie





Objektnummer: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

# Die Immobilie





Objektnummer: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

# Die Immobilie





Objektnummer: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

# Die Immobilie






Objektnummer: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

# Die Immobilie



Objektnummer: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

# Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer äußerst attraktiven Wohnung, die mit ihrer Kombination aus moderner Architektur, äußerst gepflegtem Zustand und gehobener Ausstattung überzeugt. Die ca. 96 m² (Netto-Wohnfläche) große Erdgeschosswohnung entstand im Jahr 2014 und liegt in einem modernen Mehrfamilienhaus mit nur 9 Parteien – ein angenehmes und diskretes Wohnumfeld, das Privatsphäre und Ruhe verspricht.

Die Wohnung verfügt zusätzlich zum Wohnbereich über zwei komfortabel geschnittene Zimmer, ein geräumiges Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die gesamte Immobilie wird durch eine Zentralheizung in Verbindung mit einer Fußbodenheizung angenehm temperiert, jedes Zimmer verfügt über ein Raumthermostat. Selbstverständlich wurde auch an ein kleines Abstellräumchen gedacht. Die offen gestaltete Küche mit Essbereich ist durchdacht mit dem Wohnraum verbunden. Gleich zwei Zugänge erlauben den direkten Weg auf die Terrassen. Einen besonderen Mehrwert bietet die hochwertige Einbauküche des Herstellers Nolte, ausgestattet mit Großelektrogeräten von Neff.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich beeindruckt durch großzügige Fensterfronten, die einen direkten Zugang zur Süd-West ausgerichteten Terrasse (vom Wohnbereich zugänglich) bieten. Diese wurde auf Wunsch der Eigentümerin beim Bau direkt auf eine Größe von ca. 11 m² erweitert (vorgesehen waren hier nur etwas mehr als 7 m²). Eine zweite, nach Süd-Ost ausgerichtete Terrasse (vom Essbereich zugänglich), wurde im Jahr 2012 erstellt und beträgt ca. 18 m²; sie ist vom Essbereich zugänglich. Zum Schutz vor der Sonne erhielten beide Terrassenbereiche hochwertige Markisen.

Das großzügige Bad ist mit einem Doppelwaschtisch und einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Feine Steinfliesen und moderne Armaturen unterstreichen den gehobenen Anspruch des Raumkonzepts. Zusätzlich steht Ihnen eine Infrarotsauna sowie ein Gartenhaus zur Verfügung, die, sowie die vorhandene Küche, Bestandteile des Immobilienangebotes sind.

Der Garten wurde terrassenartig angelegt, so dass man bequem über wenige Treppen auf die momentanen Beet-Ebenen gelangt.

Für barrierefreien Zugang ist der Personenaufzug nutzbar, der auch für Rollstuhlfahrer geeignet ist. Im Eingangs- und Hanggeschoss stehen ein separater Kellerraum sowie ein Fahrradraum und Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. In der Tiefgarage befindet sich ein überaus breiter PKW-Stellplatz, der mit einem eigenen Grundbuch separat erworben wird, im Angebotspreis aber bereits mit einem Preis in Höhe von €15.000,-- berücksichtigt ist.

Lassen Sie sich begeistern von einer Immobilie, die keine Wünsche offenlässt – sowohl in puncto Ausstattung als auch mit ihrem funktionalen Grundriss und dem gepflegten Gesamteindruck. Die Kombination aus moderner Technik, durchdachten Details und naturnahem Wohngefühl macht diese Wohnung zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit. Ruhig gelegen und fast am Ende einer Sackgasse.

Objektnummer: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

# Ausstattung und Details

• Erdgeschosswohnung mit attraktivem Outdoorbereich
• Garten mit Sondernutzungsrecht und 2 geräumigen Terrassen in Süd-Ost- und Süd-West-Ausrichtung, jeweils mit hochwertigen Markisen ausgestattet
• Personenaufzug in alle Geschosse
• 1 überbreiter Tiefgaragenstellplatz
• Elektrisch betriebene Rollladen in allen Räumen
• Hochwertige Einbauküche mit hinterglaslackierter Küchenfront, hochwertige Großelektrogeräte wie Dampfgarer und Backofen mit Pyrolysefunktion
• Kombisauna (klass. Sauna inkl. Infrarotkabine) für 2 Personen
• Tageslichtduschbad mit Doppelwaschtisch und Handtuchwärmekörper
• Gäste-WC
• Fußbodenheizung mit Raumthermostaten in den einzelnen Räumen
• 2fach-Isolierverglasung im Kunststoffrahmen
• Gartenbewässerungssystem und Gartenbeleuchtung
• Eigener Kellerraum
• Allgemeiner Hauswirtschaftsraum
• Fahrradraum
• Personenaufzug, der für einen Rollstuhl geeignet ist
• Zusätzlicher Gemeinschaftsgarten

Objektnummer: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach – Zentrum / Mitte

# Alles zum Standort

Das attraktiv, etwas höher gelegene Wohngebiet, gehört geographisch zum Zentrum der Stadt Bergisch Gladbach und zählt zu den beliebtesten Wohnorten im rechtsrheinischen Bereich. Diese Wohnstraße befindet sich in erstklassiger zentrumsnaher Lage und zählt zu den bevorzugten Wohngegenden.

Die Infrastruktur sowie die Verkehrsanbindungen nach Bensberg, Köln sowie ins Bergische Land kennzeichnen die attraktive Lage. Die Innenstadt zur Erledigung des täglichen Bedarfs ist schnell erreicht. Eine Haltestelle der Bus-Linie 439 „Höhenweg“ ist fußläufig zu erreichen und in weiteren 10 Minuten sind Sie damit am S-Bahnhof. Von dort aus erschließen Sie in nur 20 Minuten den Kölner Hauptbahnhof.

Das Naherholungsgebiet - rund um den Saaler Mühlenteich - und einer der schönsten deutschen Golfplätze liegen nur wenige Autominuten entfernt. Darüber hinaus erreicht man schnell eine Eissporthalle sowie das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness-Einrichtung mit Thermalbad und Sauna.

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.

Objektnummer: 26066024 - 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