Bergisch Gladbach – Heidkamp

Gronauer Waldsiedlung – Modernes Einfamilienhaus mit zeitgemäßer Ausstattung!

Objektnummer: 26066031



KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 419 m^2

Objektnummer: 26066031 - 51469 Bergisch Gladbach – Heidkamp

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

Objektnummer: 26066031 - 51469 Bergisch Gladbach – Heidkamp

Auf einen Blick

Objektnummer	26066031
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	639.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 24 m²
Ausstattung	Gäste-WC

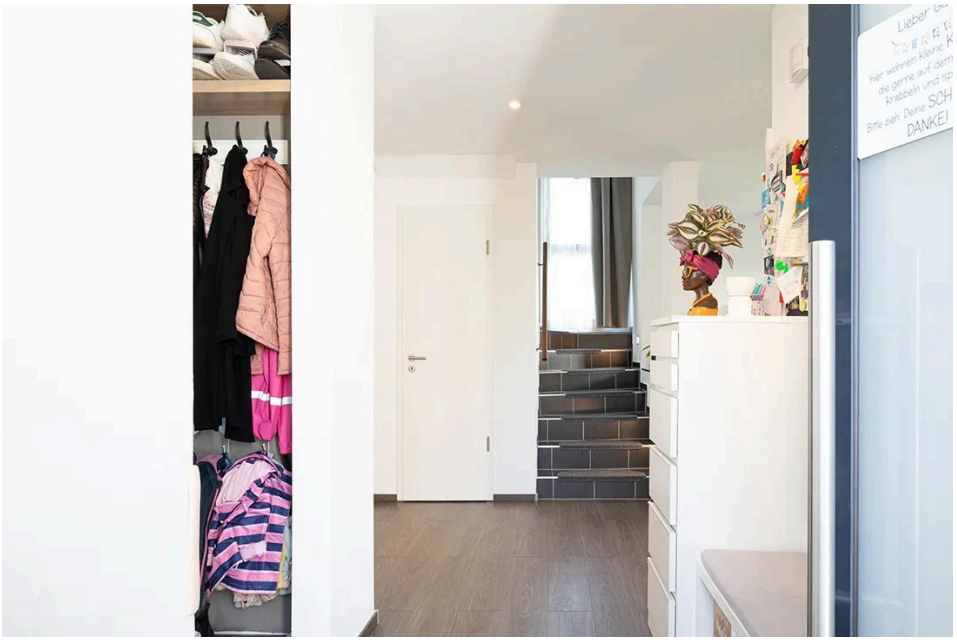
Objektnummer: 26066031 - 51469 Bergisch Gladbach – Heidkamp

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	104.71 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.10.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26066031 - 51469 Bergisch Gladbach – Heidkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26066031 - 51469 Bergisch Gladbach – Heidkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26066031 - 51469 Bergisch Gladbach – Heidkamp

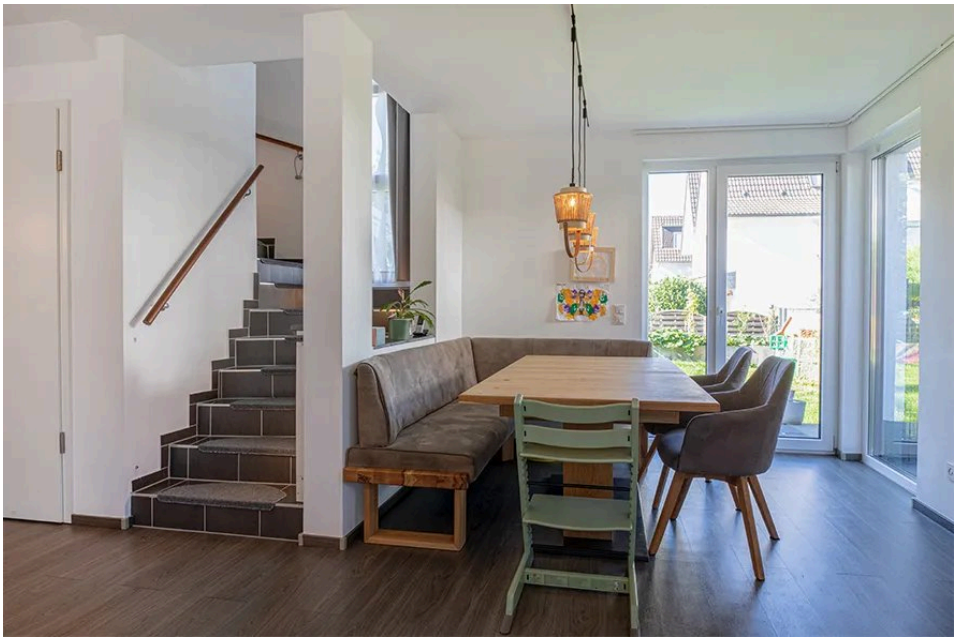
Die Immobilie





Objektnummer: 26066031 - 51469 Bergisch Gladbach – Heidkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26066031 - 51469 Bergisch Gladbach – Heidkamp

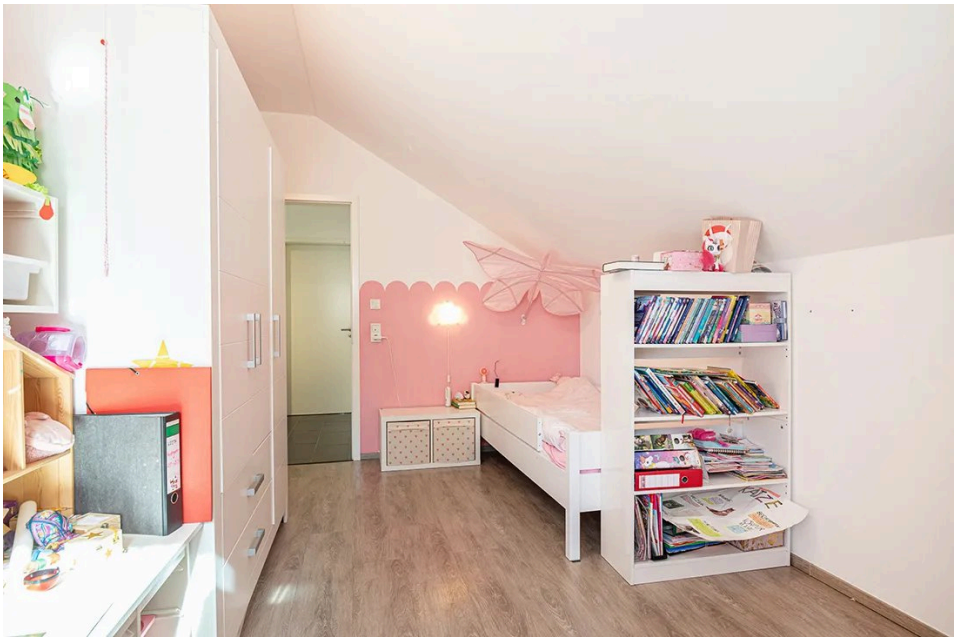
Die Immobilie

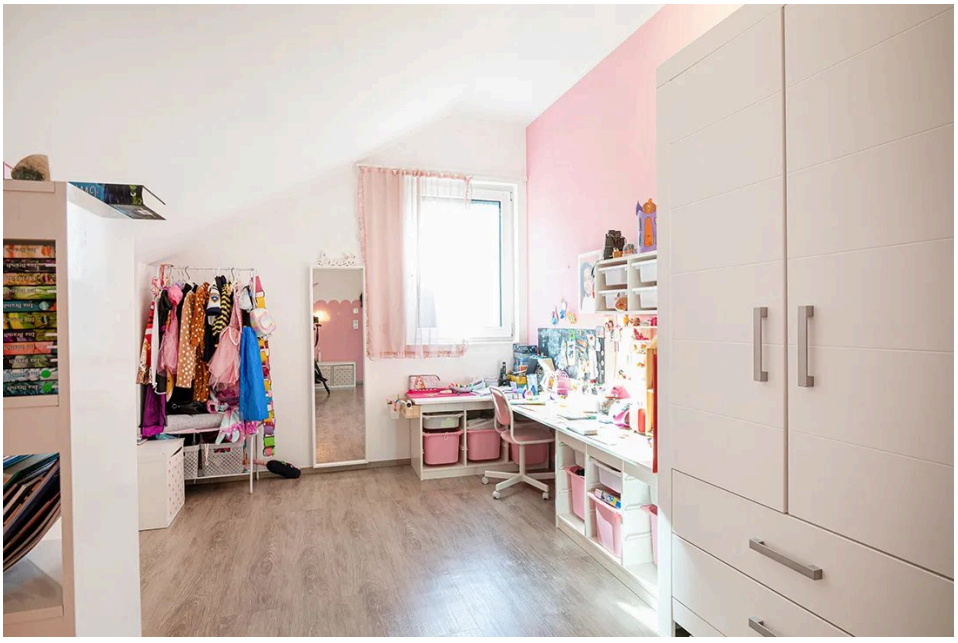




Objektnummer: 26066031 - 51469 Bergisch Gladbach – Heidkamp

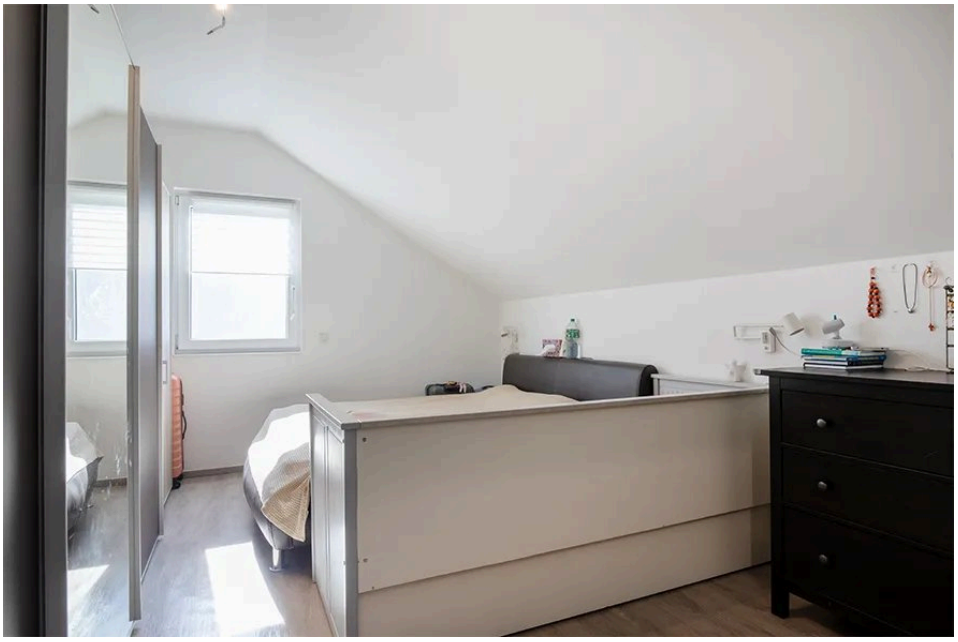
Die Immobilie

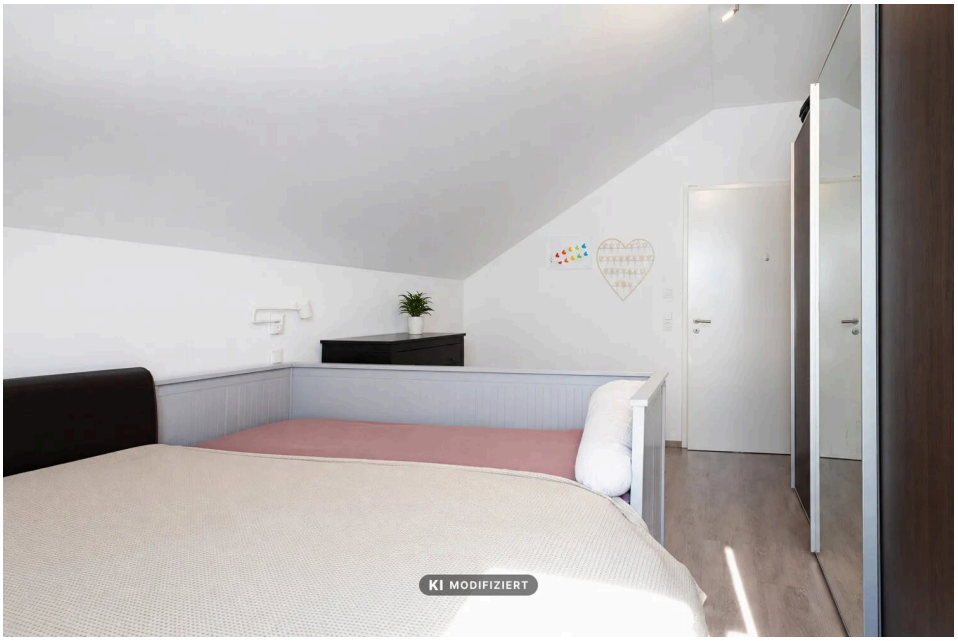




Objektnummer: 26066031 - 51469 Bergisch Gladbach – Heidkamp

Die Immobilie

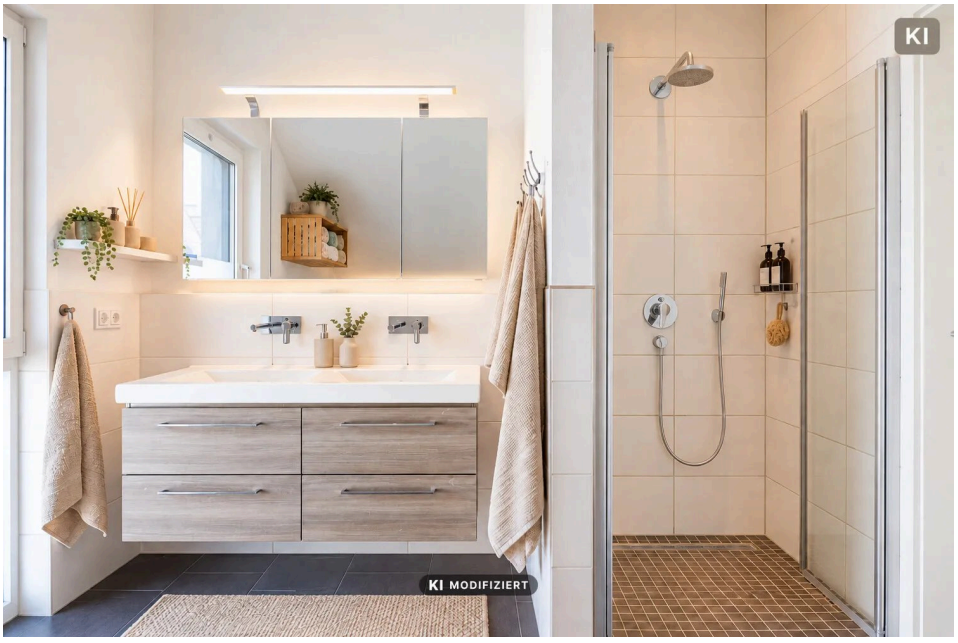




Objektnummer: 26066031 - 51469 Bergisch Gladbach – Heidkamp

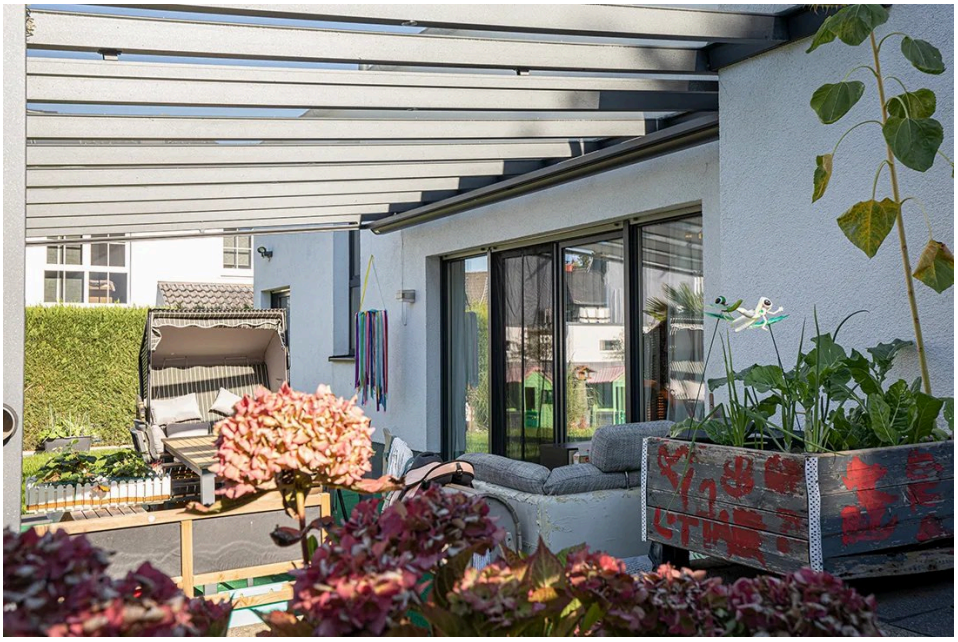
Die Immobilie





Objektnummer: 26066031 - 51469 Bergisch Gladbach – Heidkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26066031 - 51469 Bergisch Gladbach – Heidkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26066031 - 51469 Bergisch Gladbach – Heidkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26066031 - 51469 Bergisch Gladbach – Heidkamp

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2014 überzeugt durch eine moderne Architektur, eine offene Wohnraumgestaltung und ein gut durchdachtes Raumkonzept. Auf ca. 120 m² Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer, die neben den klassischen Wohnbereichen auch Möglichkeiten für Homeoffice, Gäste oder individuelle Nutzungen bieten.

Klare Linien, großzügige Fensterflächen und der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich prägen den Charakter des Hauses. Die moderne Nolte-Einbauküche mit Elektrogeräten von Neff fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Auch die technische Ausstattung entspricht zeitgemäßen Wohnansprüchen. Eine Fußbodenheizung mit individueller Raumregelung, dreifach verglaste Fenster, überwiegend elektrische Rollläden sowie Netzwerkanschlüsse in sämtlichen Räumen sorgen für Komfort und Funktionalität. Die Gasheizung wird durch Solarthermie unterstützt.

Das ca. 419 m² große Grundstück ist pflegeleicht angelegt. Die hochwertig überdachte Terrasse mit integrierter Beleuchtung und Markise erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Praktische Abstellmöglichkeiten sind geschickt in das Raumkonzept integriert. Ergänzend bietet die großzügig dimensionierte Garage Platz für ein Fahrzeug und weiteren Stauraum. Ein zusätzlicher Außenstellplatz ist ebenfalls vorhanden.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und richtet sich insbesondere an Paare und kleinere Familien, die moderne Architektur, kompakte Raumstrukturen und einen überschaubaren Pflegeaufwand schätzen.

Objektnummer: 26066031 - 51469 Bergisch Gladbach – Heidkamp

Ausstattung und Details

- Freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 2014
- ca. 120 m² Wohnfläche auf ca. 419 m² Grundstück
- 5 Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Nolte-Einbauküche mit Neff-Elektrogeräten
- Zwei Badezimmer mit Dusche bzw. Badewanne und Dusche
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Überwiegend elektrisch betriebene Rollläden
- Gasheizung mit solarthermischer Unterstützung
- Netzwerkanschlüsse in sämtlichen Räumen
- Teilweise überhohe Innentüren
- Integrierte Treppenbeleuchtung
- Überdachte Terrasse mit Beleuchtung und Markise aus 2019
- Pflegeleicht angelegtes Grundstück
- Hauswirtschaftsraum im Dachgeschoss
- Großzügige Garage mit zusätzlicher Abstellfläche
- Weiterer Außenstellplatz

Objektnummer: 26066031 - 51469 Bergisch Gladbach – Heidkamp

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Gronauer Waldsiedlung, einer der charakteristischen und gefragten Wohnlagen von Bergisch Gladbach. Das gewachsene Wohnumfeld zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung, viel Grün und eine überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Nachbarschaft aus. Die historische Waldsiedlung verbindet naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer zentralen Stadtlage.

Die Infrastruktur ist gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind in der näheren Umgebung vorhanden. Auch die Innenstadt von Bergisch Gladbach mit ihrer Fußgängerzone, zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés ist schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls attraktiv. Verschiedene Busverbindungen erschließen das Stadtgebiet, während der nahegelegene S-Bahnhof Bergisch Gladbach mit der Linie S11 eine direkte Verbindung in die Kölner Innenstadt bietet. Auch mit dem Auto sind Köln und die umliegenden Städte gut erreichbar.

Die Grün- und Waldflächen der Umgebung bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung.

Die Gronauer Waldsiedlung vereint damit eine ruhige, grüne Wohnlage mit einer umfassenden städtischen Infrastruktur und einer guten Anbindung an die Metropole Köln.

Objektnummer: 26066031 - 51469 Bergisch Gladbach – Heidkamp

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 26066031 - 51469 Bergisch Gladbach – Heidkamp

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