

Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

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

Codice oggetto: 26066023

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26066023
Superficie netta	ca. 140 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

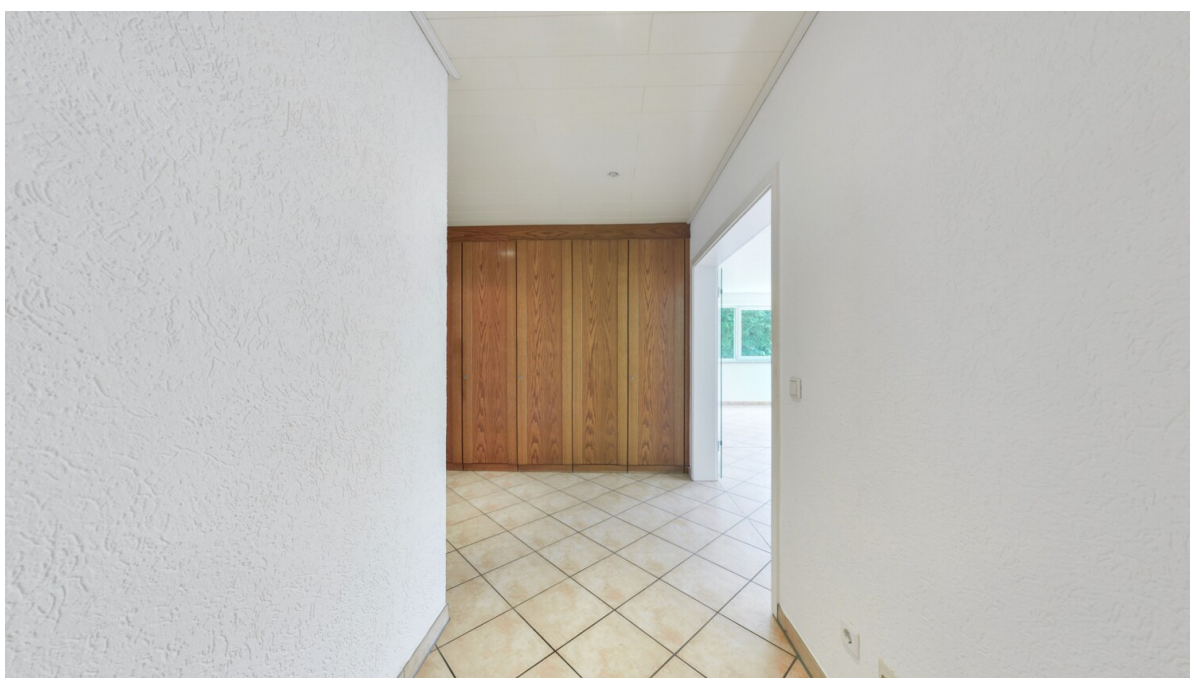
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	29.08.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	105.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La proprietà



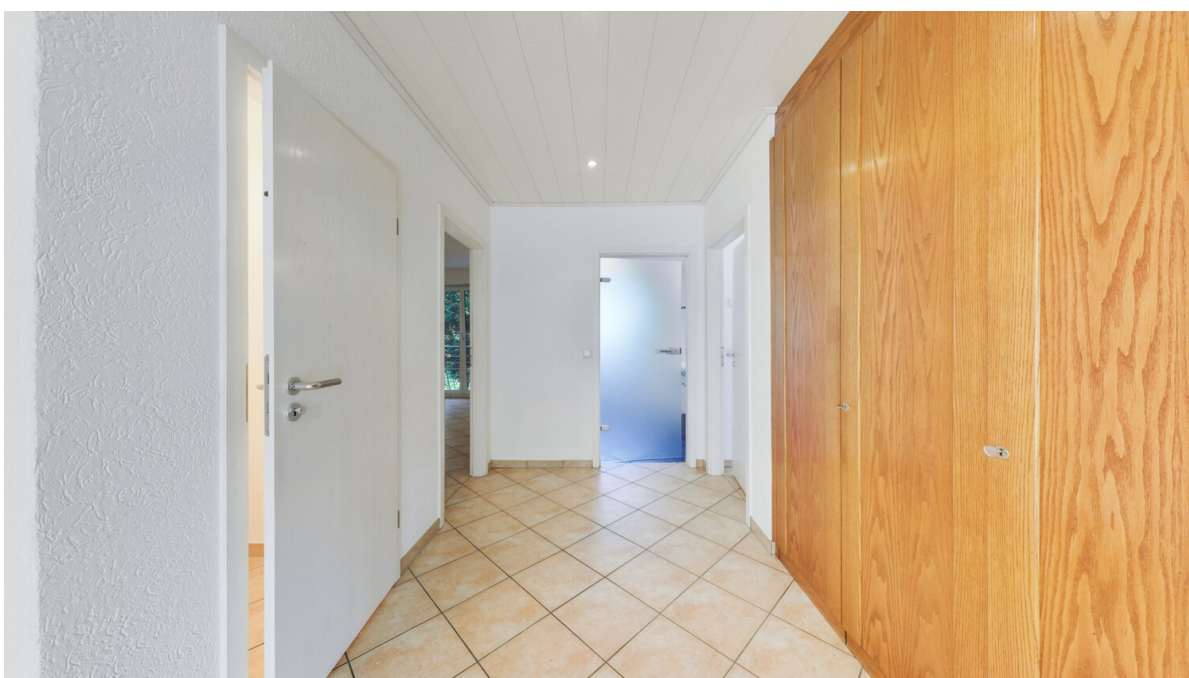
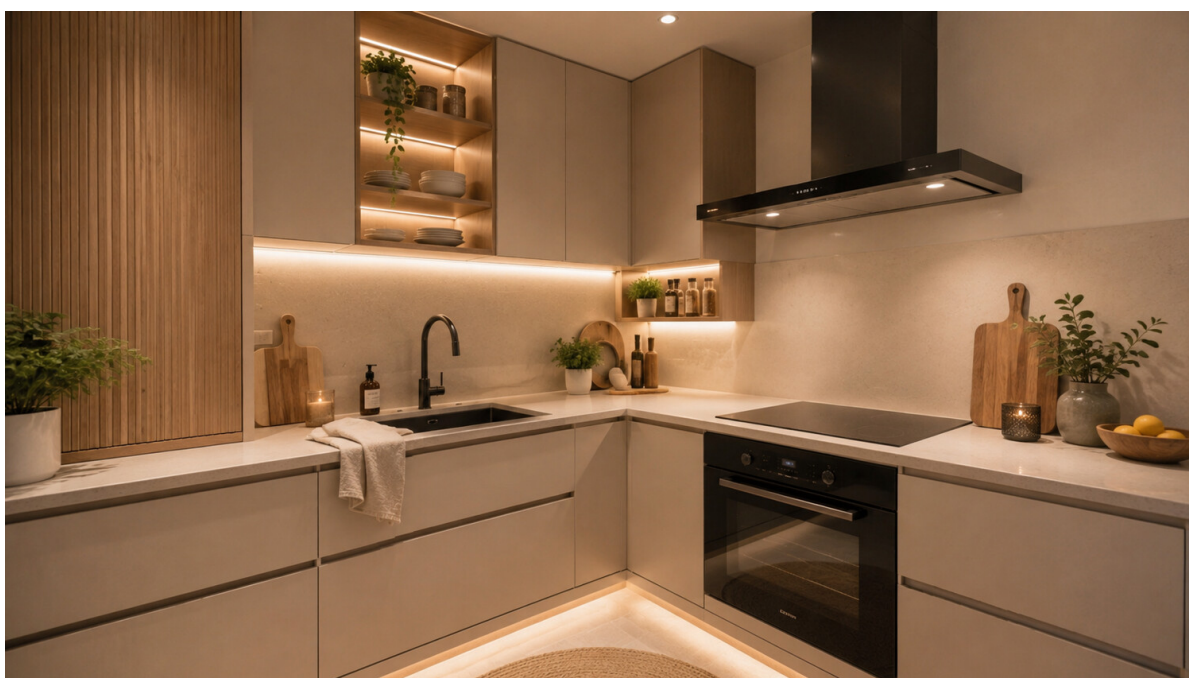
Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

www.von-poll.com/bergisch-gladbach

VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im beliebten Bergisch Gladbacher Stadtteil Gronau. 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.

Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com