

Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Neubauqualität trifft Wohnkomfort – hochwertige Eigentumswohnung mit flexibler Raumaufteilung!

Objektnummer: 26066019



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

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

Objektnummer: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26066019	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 103 m ²	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 6 m ²
Badezimmer	2	Ausstattung	Balkon
Baujahr	2023		

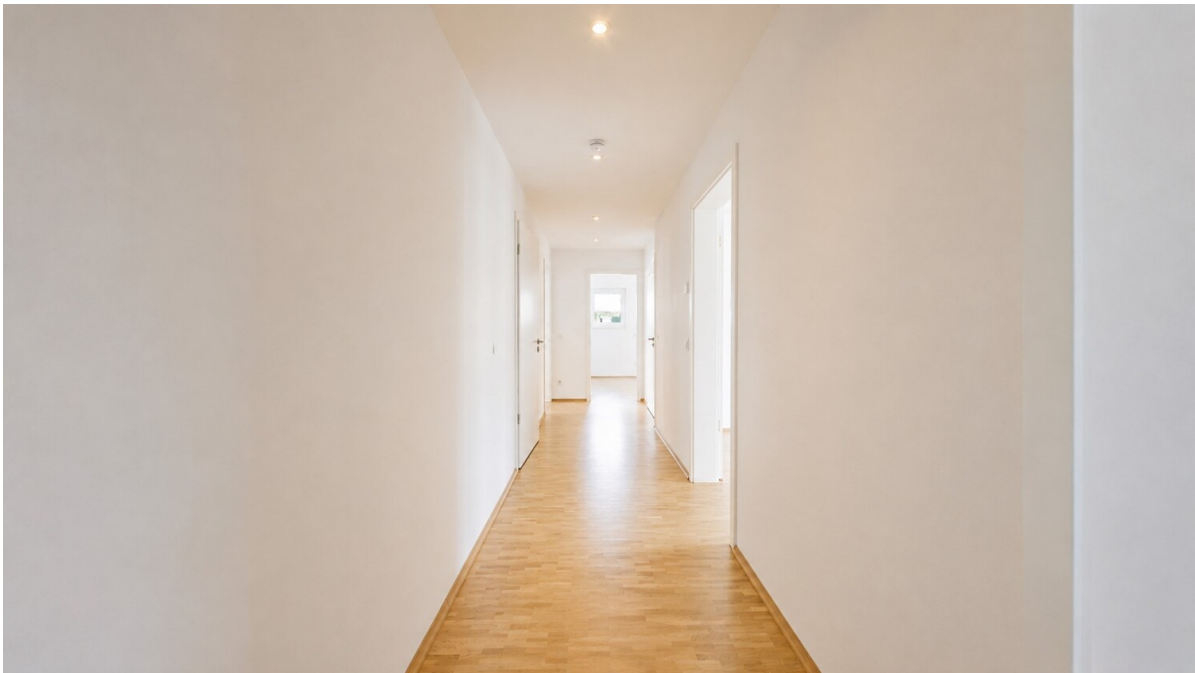
Objektnummer: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	28.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.07.2033	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Die Immobilie



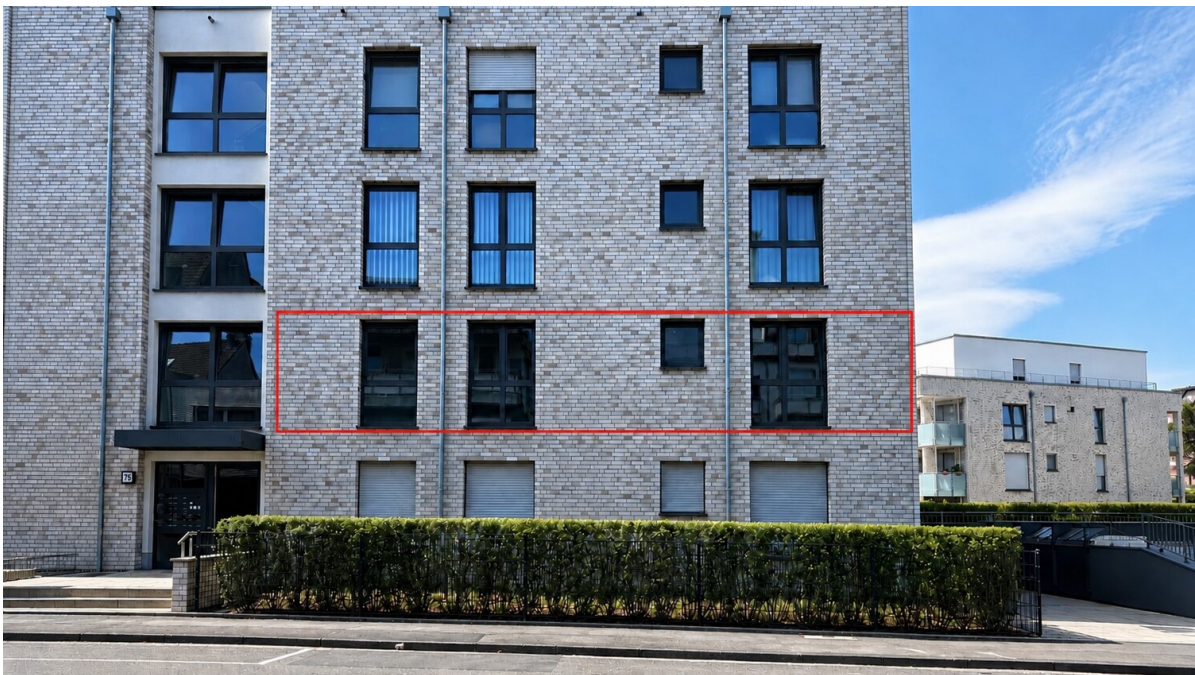
Objektnummer: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Die Immobilie



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

Objektnummer: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Die Immobilie

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

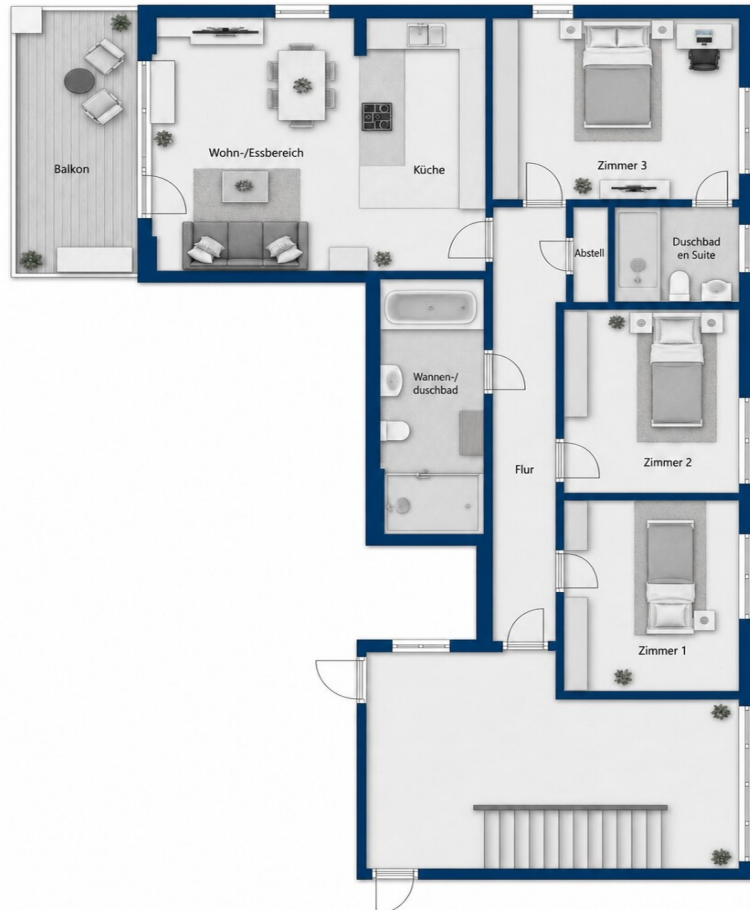
Finanzierung
berechnen



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

Ein erster Eindruck

Diese neuwertige Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2023 errichteten Mehrfamilienhauses und bietet ca. 103 m² Wohnfläche. Die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung machen sie sowohl für Paare als auch für Familien oder Käufer interessant, die auch langfristig komfortabel wohnen möchten.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter, moderner Einbauküche. Der ca. 10 m² große, überdachte Balkon ergänzt den Wohnbereich und bietet einen geschützten Platz im Freien.

Das Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Duschbad. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie einen praktischen Abstellraum. Das ursprünglich als zwei Zimmer geplante Zimmer 1 wurde vom derzeitigen Eigentümer zu einem großzügigen Raum mit ca. 23 m² zusammengelegt. Bei Bedarf lässt sich dieser Bereich wieder in zwei gut geschnittene Zimmer unterteilen und bietet damit auch Familien attraktive Nutzungsmöglichkeiten.

Zur Ausstattung gehören Parkett- und Fliesenböden, eine Fußbodenheizung, dreifach verglaste Kunststofffenster, elektrische Rollläden sowie ein Aufzug. Die barrierearme Bauweise ermöglicht komfortables Wohnen in unterschiedlichen Lebensphasen und macht die Wohnung auch für Senioren besonders attraktiv.

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

Objektnummer: 26066019 - 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: 26066019 - 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 sowie weitere Dienstleistungsangebote sind bequem und teilweise fußläufig erreichbar. Die Nähe zur Innenstadt sorgt für kurze Wege und einen hohen Wohnkomfort im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Bergisch Gladbach mit Anschluss an das S-Bahn-Netz ist schnell erreichbar und ermöglicht eine komfortable Verbindung in Richtung Köln. Dadurch eignet sich der Standort insbesondere für Berufstätige und Pendler, die die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der Nähe zur Kölner Innenstadt verbinden möchten.

Auch mit dem Pkw bestehen gute Anbindungen an die umliegenden Stadtzentren sowie an das überregionale Straßennetz. Gleichzeitig bieten zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung einen angenehmen Ausgleich zum Alltag und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und attraktiven Verkehrsanbindungen macht diese Wohnlage besonders interessant für Paare und Berufstätige, die ein urbanes Umfeld mit hoher Lebensqualität schätzen.

Objektnummer: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Weitere Informationen

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: 26066019 - 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