

Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

# Wohnen mit Urlaubsgefühl: XXL-Terrasse & Indoor-Pool

Objektnummer: 26066015



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26066015 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

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

Objektnummer: 26066015 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	26066015	Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1972		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 26066015 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	138.65 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.12.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26066015 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066015 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066015 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066015 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066015 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066015 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066015 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066015 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 26066015 - 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](http://www.von-poll.com/bergisch-gladbach)

**Objektnummer: 26066015 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## **Ein erster Eindruck**

Diese attraktive Wohnung verbindet großzügiges Wohnen mit einer zentralen Lage und besonderen Ausstattungsmerkmalen. Die Immobilie verfügt über ca. 84 m<sup>2</sup> reine Netto-Wohnfläche sowie eine beeindruckende ca. 35 m<sup>2</sup> große Terrasse in Westausrichtung. Unter Berücksichtigung der hälftigen Terrassenanrechnung ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup>. Die großzügige Außenfläche erweitert den Wohnraum spürbar und bietet viel Platz für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende mit Freunden oder einen zusätzlichen Rückzugsort unter freiem Himmel.

Die hellen Wohnräume und der durchdachte Grundriss schaffen ein angenehmes Wohngefühl und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist das attraktive Freizeit- und Wellnessangebot innerhalb der Wohnanlage. Den Bewohnern stehen ein beheiztes Innenschwimmbad sowie eine Sauna zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung – ein Komfort, der heute nur noch selten zu finden ist.

Die zentrale Lage sorgt für kurze Wege im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an die wichtigsten Verkehrsachsen der Region.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, außergewöhnlicher Terrasse, Wellnessbereich und zentraler Lage macht diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit für alle, die urbanes Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort verbinden möchten.

**Objektnummer: 26066015 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## **Ausstattung und Details**

- **Großzügige Terrasse über die gesamte Wohnbreite**
- **Terrasse mit West-Ausrichtung**
- **Nicht einsehbarer Außenbereich**
- **Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang**
- **Küche mit Zugang zur Terrasse**
- **Gäste-WC**
- **Abstellraum in der Wohnung**
- **Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Grundbuch**
- **Beheiztes Innenschwimmbad und Sauna direkt neben der Wohnung**
- **Neuer Laminatboden, frisch gestrichene Wände**

**Objektnummer: 26066015 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Bergisch Gladbach und profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag. Die Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen liegt nur wenige Minuten entfernt.

Auch die Anbindung überzeugt: Mehrere Buslinien sowie die S-Bahn-Station Bergisch Gladbach ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Köln und in die umliegenden Städte. Damit eignet sich der Standort ideal für Berufspendler, die urbanes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität verbinden möchten.

Neben den praktischen Vorzügen bietet die Umgebung zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Grünanlagen, Sporteinrichtungen und verschiedene Kulturangebote schaffen einen attraktiven Ausgleich zum Alltag und tragen zur hohen Wohnqualität der Stadt bei. Bergisch Gladbach zählt nicht ohne Grund zu den beliebtesten Wohnstandorten im Kölner Umland und verbindet die Nähe zur Metropole mit einer angenehmen und gewachsenen Wohnatmosphäre.

**Objektnummer: 26066015 - 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: 26066015 - 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](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**