

Bergisch Gladbach - Refrath

Reihenmittelhaus in Refrath – familienfreundlich & ausbaufähig!

Objektnummer: 26066013



KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 247 m²

Objektnummer: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

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

Objektnummer: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

Auf einen Blick

Objektnummer	26066013	Kaufpreis	485.000 EUR
Wohnfläche	ca. 86 m²	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2002
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1966	Nutzfläche	ca. 42 m²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	134.92 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.05.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

Die Immobilie



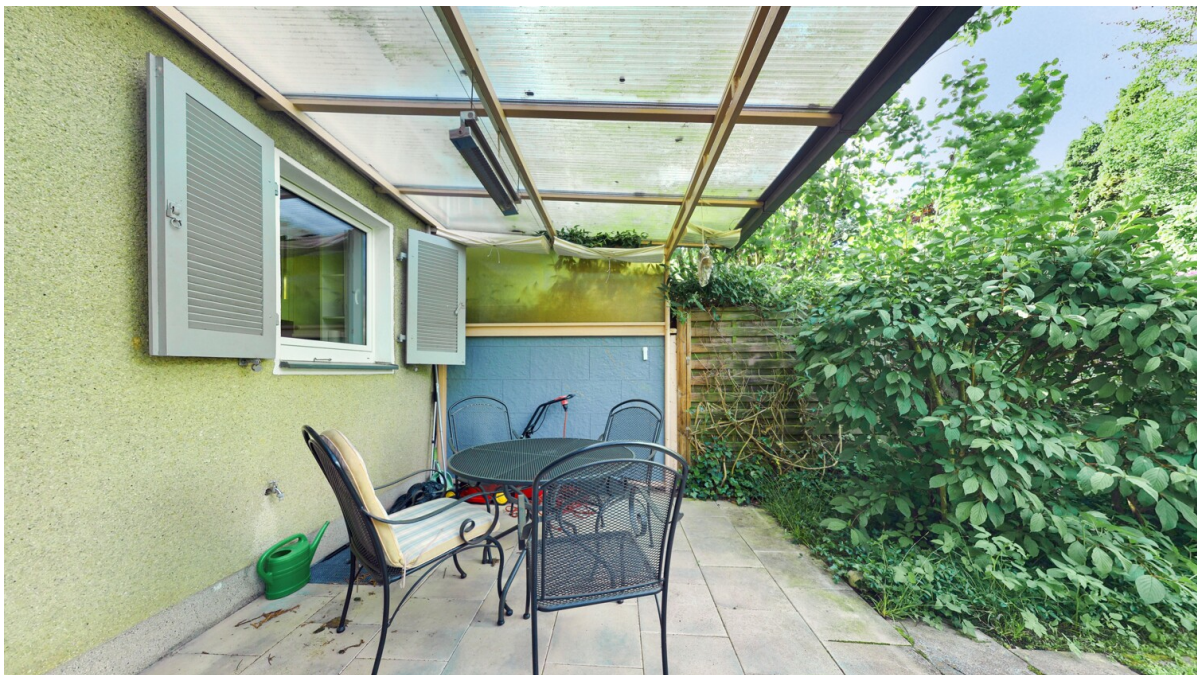
Objektnummer: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus aus ca. 1966 befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Refrath. Die Umgebung ist insbesondere bei Familien sehr beliebt und zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur sowie kurze Wege zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten aus. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an Köln und das umliegende Rheinland.

Die Immobilie bietet derzeit ca. 86 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer mit funktionaler Grundrissgestaltung. Der Wohn- und Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Der Garten bietet ausreichend Platz für Freizeit, Spielmöglichkeiten und individuelle Gestaltung.

Besonders hervorzuheben ist das vorhandene Ausbaupotenzial im Dachgeschoss bzw. Spitzboden. Der Bereich ist bereits über das Obergeschoss zugänglich und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten zur Schaffung weiterer Nutzfläche – beispielsweise für ein Homeoffice, ein Hobbyzimmer oder zusätzlichen Platzbedarf innerhalb der Familie.

Das Haus wurde teilweise modernisiert. Leitungen und Elektrik wurden bereits erneuert, ebenso das Badezimmer im Obergeschoss. Kunststofffenster mit Zweifachverglasung sowie die Fernwärmeversorgung bilden eine solide technische Grundlage. Ergänzt wird das Angebot durch Kellerräume und einen Hauswirtschaftsbereich.

Eine interessante Immobilie für Familien, die eine gute Wohnlage mit Entwicklungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Objektnummer: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

Ausstattung und Details

- **Sehr gefragte Lage Refrath**
- **Großflächig modernisiert in 2002**
- **Sehr gepflegter Garten**
- **Schlagläden**
- **Erweiterungsmöglichkeit durch Dachausbau**

Objektnummer: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und familienfreundlicher Wohnlage im beliebten Bergisch Gladbacher Stadtteil Refrath. Das Umfeld zeichnet sich durch eine gepflegte Bebauung, ruhige Wohnstraßen sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur aus und bietet eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Familien profitieren zudem von einem vielseitigen Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die nahegelegene Stadtbahnlinie 1 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Köln und Bensberg. Darüber hinaus sorgen die Autobahnanschlüsse der A4 für eine komfortable Erreichbarkeit der Kölner Innenstadt, des Flughafens Köln/Bonn sowie der umliegenden Regionen.

Ein besonderer Pluspunkt der Lage ist die Nähe zu verschiedenen Grünflächen und Naherholungsgebieten. Spazier- und Radwege sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote bieten einen hohen Erholungswert und tragen zur besonderen Wohnqualität dieses Standorts bei.

Objektnummer: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

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