

Bergisch Gladbach

# \* Jung \* Modern \* Gronauer Waldsiedlung \*

Property ID: 25066013



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

PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 420 m<sup>2</sup>

Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25066013                              |
| Living Space         | ca. 156 m²                            |
| Roof Type            | Half-hipped roof                      |
| Rooms                | 4                                     |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 2014                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 899.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 47 m²                                                                 |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen                            |

Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Gas                |
| Energy certificate valid until | 06.05.2035         |
| Power Source                   | Gas                |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 92.99 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | C                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2014                           |

Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## The property



Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## The property



Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## The property



Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## The property



Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## The property



Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## The property



Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## The property



Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## The property



Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## The property



Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## The property



Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## The property



Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## The property



Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## A first impression

Zum Verkauf steht ein junges Einfamilienhaus aus dem Jahr 2014, das sich durch eine gehobene Ausstattung und moderne Bauweise auszeichnet. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von etwa 156 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 420 m<sup>2</sup>. Sie ist ideal für Interessenten, die eine komfortable und gut ausgestattete Wohnlösung suchen. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer. Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist das bereits bei der Planung berücksichtigte Ausbaupotential im Dachgeschoss. Diese Fläche eröffnet Ihnen die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet mit seiner hochwertigen Ausstattung und der durchdachten Raumaufteilung die besten Voraussetzungen für ein angenehmes Wohngefühl. Eine zum Immobilienangebot gehörende Doppelgarage sowie ein weiterer Stellplatz vor dem Haus runden dieses Immobilienangebot ab.

Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## Details of amenities

- Einbauküche
  - Feinsteinzeug in Holzoptik
  - Wintergarten mit Markisenabdeckung
  - Alarmanlage an sämtlichen Fenstern und Türen
  - Video-Gegensprechanlage
  - Kamin
  - elektrische Rollläden
  - Doppelgarage mit 2 elektrischen Sektionaltoren
  - Gartenbewässerung automatisiert über App steuerbar
- 
- Klimaanlage im Schlafzimmer
  - Ausbaupotential im Dachgeschoss, bereits bei der Planung berücksichtigt

Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## All about the location

Der attraktiv gelegene Stadtteil Heidkamp mit der bekannten Gronauer-Waldsiedlung, der direkt an das Zentrum angrenzt und eine über die Jahrzehnte gewachsene Struktur bietet, zählt zu den stets gefragten Wohnlagen innerhalb Bergisch Gladbachs. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants . Zudem sind Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen gut erreichbar. Für Freizeitaktivitäten und Erholung bieten sich mehrere nahegelegene Grünflächen und Naturschutzgebiete an, darunter der Gronauer Wald und das Naturschutzgebiet Hardt . Diese laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Innenstadt von Bergisch Gladbach ist nur etwa 1,3 km entfernt , und die Autobahnen A4 und A3 sind schnell erreichbar, was eine gute Verbindung nach Köln und ins Umland gewährleistet. Insgesamt zeichnet sich die Lage durch ihre Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus.

Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 92.99 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) 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.

Property ID: 25066013 - 51469 Bergisch Gladbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach  
E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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