

Bergisch Gladbach - Refrath

# Reihenmittelhaus in Refrath – familienfreundlich & ausbaufähig!

*Property ID: 26066013*



**PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 247 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath**

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

Property ID: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## At a glance

Property ID	26066013	Purchase Price	485.000 EUR
Living Space	ca. 86 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2002
Rooms	4	Condition of property	Modernised
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 42 m <sup>2</sup>
Year of construction	1966	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	134.92 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.05.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## The property



Property ID: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## The property



Property ID: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## The property



Property ID: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## The property



Property ID: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## The property



Property ID: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## The property



Property ID: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## The property



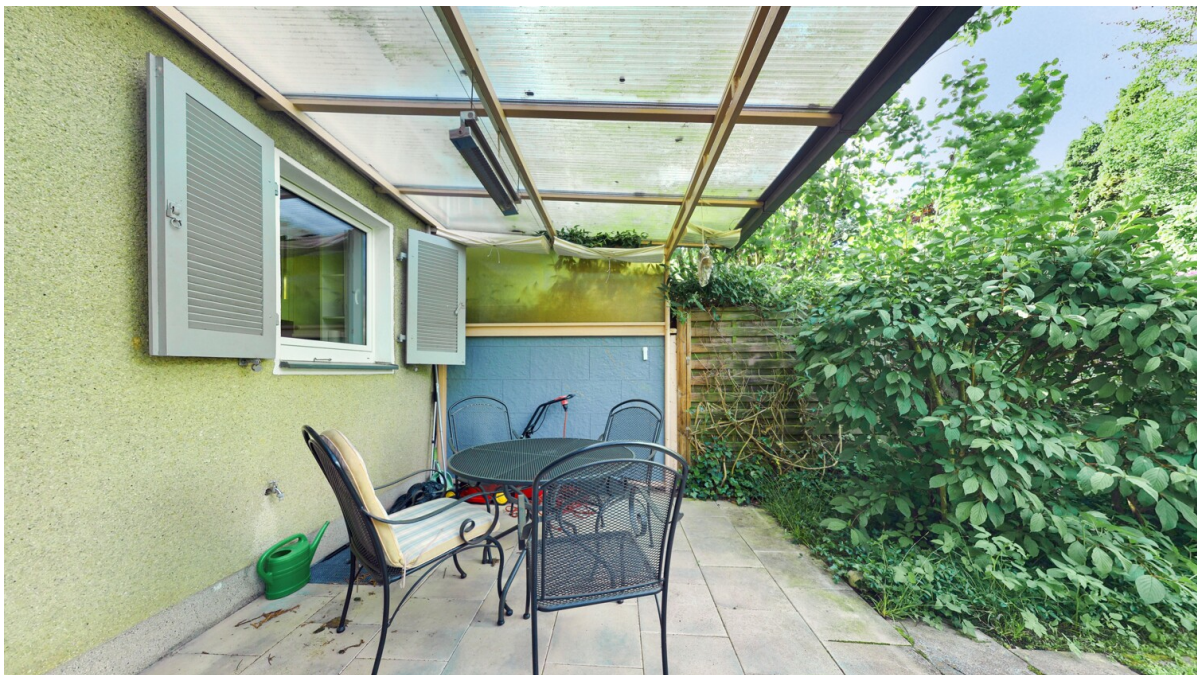
Property ID: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## The property



Property ID: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## The property



Property ID: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## The property



**Property ID: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath**

## **A first impression**

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 m<sup>2</sup> 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.

**Property ID: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath**

## All about the location

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.

**Property ID: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath**

## Other information

**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.

**Property ID: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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