

Bergisch Gladbach - Refrath

# Reihenmittelhaus in Refrath – familienfreundlich & ausbaufähig!

*Número de propiedad: 26066013*



**PRECIO DE COMPRA: 485.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 86 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 247 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## De un vistazo

Número de propiedad	26066013	Precio de compra	485.000 EUR
Superficie habitable	ca. 86 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado central
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2002
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1966	Espacio utilizable	ca. 42 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	134.92 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.05.2036	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1966

Número de propiedad: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## La propiedad



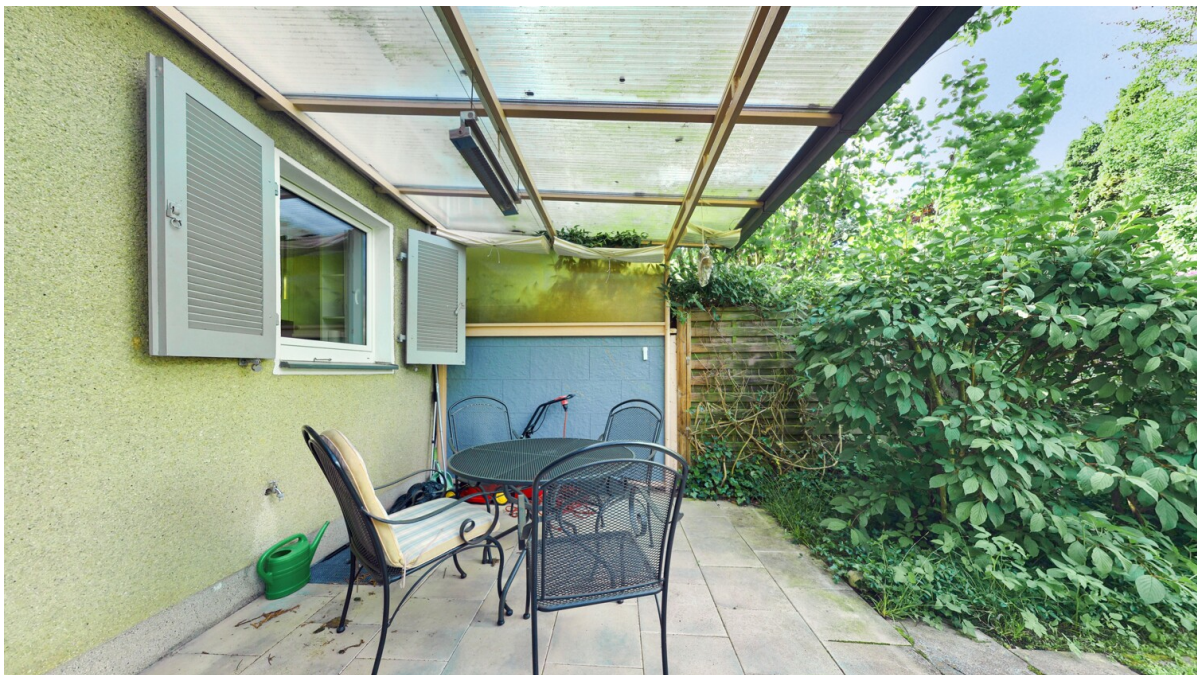
Número de propiedad: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## La propiedad



**Número de propiedad: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath**

## **Una primera impresión**

**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.**

**Número de propiedad: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath**

## **Detalles de los servicios**

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

**Número de propiedad: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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