

Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

# Neubauqualität trifft Wohnkomfort – hochwertige Eigentumswohnung mit flexibler Raumaufteilung!

*Número de propiedad: 26066019*



PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 103 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

**Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

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

Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## De un vistazo

Número de propiedad	26066019
Superficie habitable	ca. 103 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	2023

Precio de compra	549.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 6 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	28.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	31.07.2033	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La propiedad



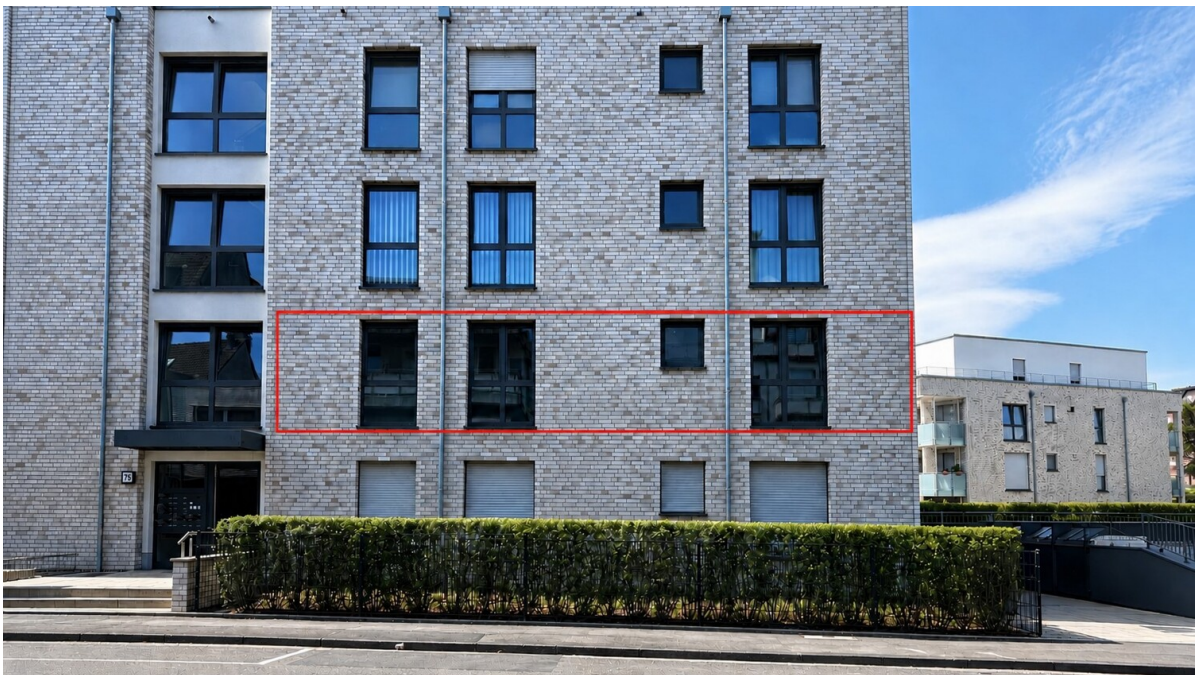
Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2204 - 48 128 0

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

Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La propiedad

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)

VP VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

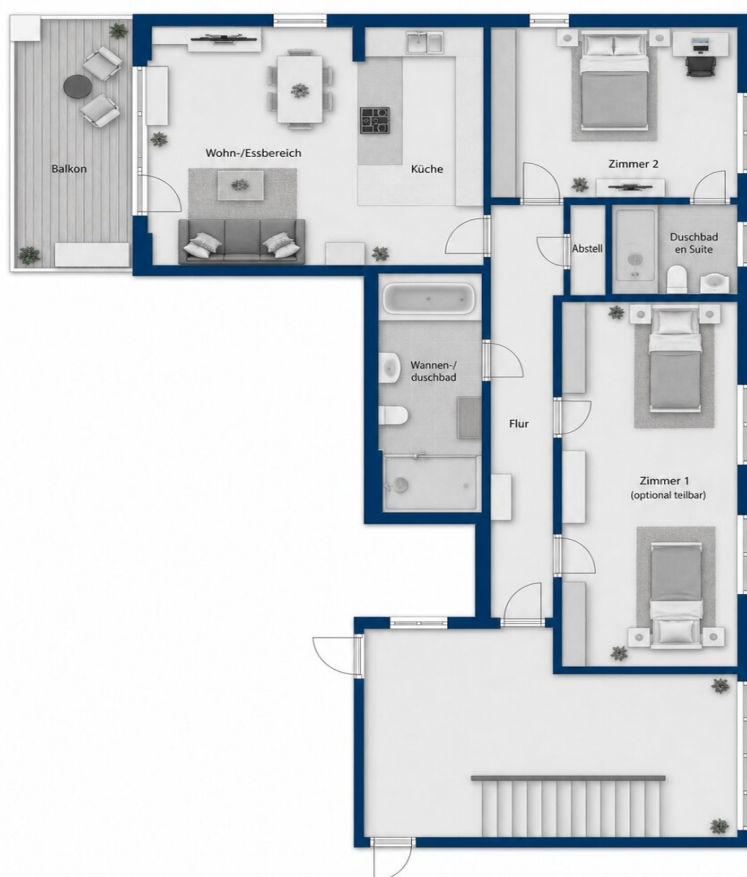
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

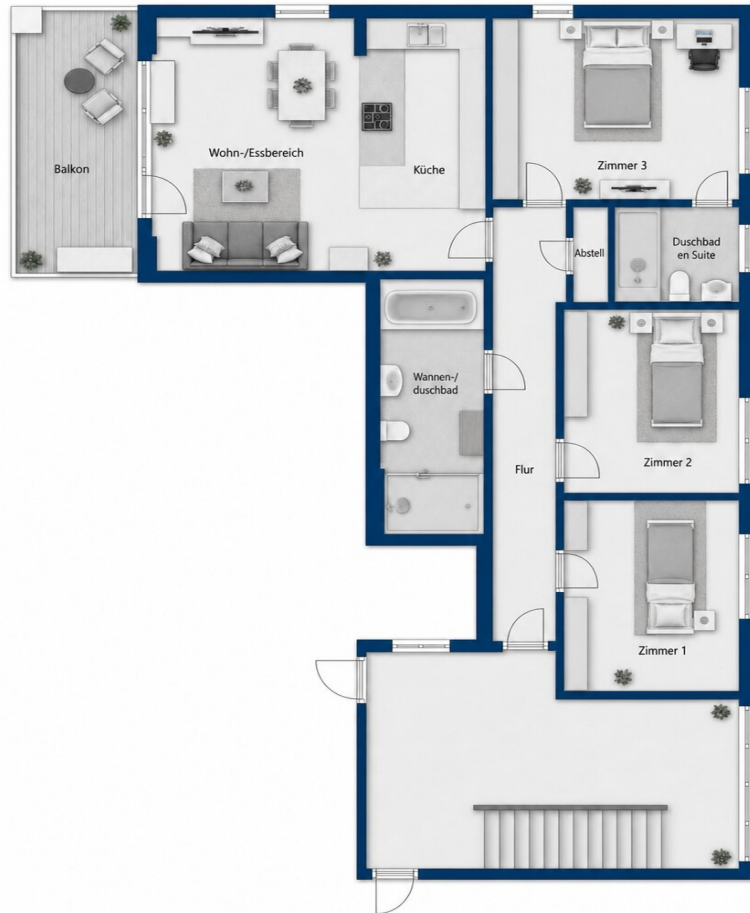
Finanzierung  
berechnen



Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## Una primera impresión

Diese neuwertige Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2023 errichteten Mehrfamilienhauses und bietet ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung machen sie sowohl für Paare als auch für Familien oder Käufer interessant, die auch langfristig komfortabel wohnen möchten.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter, moderner Einbauküche. Der ca. 10 m<sup>2</sup> große, überdachte Balkon ergänzt den Wohnbereich und bietet einen geschützten Platz im Freien.

Das Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Duschbad. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie einen praktischen Abstellraum. Das ursprünglich als zwei Zimmer geplante Zimmer 1 wurde vom derzeitigen Eigentümer zu einem großzügigen Raum mit ca. 23 m<sup>2</sup> zusammengelegt. Bei Bedarf lässt sich dieser Bereich wieder in zwei gut geschnittene Zimmer unterteilen und bietet damit auch Familien attraktive Nutzungsmöglichkeiten.

Zur Ausstattung gehören Parkett- und Fliesenböden, eine Fußbodenheizung, dreifach verglaste Kunststofffenster, elektrische Rollläden sowie ein Aufzug. Die barrierearme Bauweise ermöglicht komfortables Wohnen in unterschiedlichen Lebensphasen und macht die Wohnung auch für Senioren besonders attraktiv.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

**Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## **Detalles de los servicios**

- **Helle, großzügige Räume**
- **Neuwertiger Gesamtzustand**
- **In den Wohnräumen Parkettböden**
- **moderne Einbauküche**
- **Größtenteils bodentiefe Fenster**
- **Überdachter Balkon**
- **Elektrische Rollläden**
- **Seniorengerecht/barrierearm**
- **Aufzug**
- **Kellerabteil**
- **gemeinnützlicher Fahrradkeller**

**Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## **Todo sobre la ubicación**

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und gut angebundenen Wohnlage von Bergisch Gladbach. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote sind bequem und teilweise fußläufig erreichbar. Die Nähe zur Innenstadt sorgt für kurze Wege und einen hohen Wohnkomfort im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Bergisch Gladbach mit Anschluss an das S-Bahn-Netz ist schnell erreichbar und ermöglicht eine komfortable Verbindung in Richtung Köln. Dadurch eignet sich der Standort insbesondere für Berufstätige und Pendler, die die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der Nähe zur Kölner Innenstadt verbinden möchten.

Auch mit dem Pkw bestehen gute Anbindungen an die umliegenden Stadtzentren sowie an das überregionale Straßennetz. Gleichzeitig bieten zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung einen angenehmen Ausgleich zum Alltag und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und attraktiven Verkehrsanbindungen macht diese Wohnlage besonders interessant für Paare und Berufstätige, die ein urbanes Umfeld mit hoher Lebensqualität schätzen.

**Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## **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)**