

Bergisch Gladbach – Refrath

## Élégant bungalow idéalement situé à Refrath – beaucoup d'espace pour vos projets

CODE DU BIEN: 25066039

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.125.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 192 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.044 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25066039   |
| Surface habitable      | ca. 192 m² |
| Pièces                 | 5          |
| Chambres à coucher     | 4          |
| Salles de bains        | 2          |
| Année de construction  | 1970       |
| Place de stationnement | 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.125.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |

CODE DU BIEN: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## Informations énergétiques

|                          |                      |                              |                      |
|--------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage        | Chauffage centralisé | Certification<br>énergétique | Legally not required |
| Source<br>d'alimentation | Combustible liquide  |                              |                      |

CODE DU BIEN: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath**

## Une première impression

Cette maison individuelle à Bergisch Gladbach-Refrath offre une résidence spacieuse idéale pour ceux qui apprécient une construction solide et un environnement bien entretenu. Construite à la fin des années 1960 et agrandie au début des années 1990, elle propose un concept de vie offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Les pièces à vivre, lumineuses et accueillantes, bénéficient d'une double orientation sud et sud-ouest. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée généreux s'ouvre sur un vaste séjour/salle à manger décroisé. De là, on accède directement à la terrasse donnant sur le jardin. Des pièces supplémentaires peuvent être aménagées en chambres, chambres d'enfants ou même en bureau. Deux salles de bains complètent ce niveau. Dans l'ensemble, la maison est bien entretenue et offre une base solide pour des aménagements personnalisés selon vos goûts. Le généreux terrain est un atout majeur, offrant de multiples possibilités d'aménagement paysager tout en garantissant une grande intimité. La propriété est située dans un quartier résidentiel calme, tout en bénéficiant d'un accès facile aux commodités environnantes. Les commerces, les écoles et les activités de loisirs sont facilement accessibles, ce qui permet de combiner efficacement confort, tranquillité et praticité au quotidien.

CODE DU BIEN: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## Détails des commodités

- Freistehender Bungalow
- Großzügiges Grundstück in Top-Lage von Bergisch Gladbach-Refrath,
- Ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld
  
- Terrasse mit Blick in den Garten
- Doppelgarage
- Helle Wohnräume
- Offener Wohn- und Essbereich
- Viel Nutzfläche im Untergeschoss
- Gepflegter Gesamtzustand

**CODE DU BIEN: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Refrath von Bergisch Gladbach, der für seine familienfreundliche Wohnqualität bekannt ist. Das Umfeld ist geprägt von ruhigen Straßen, gepflegten Einfamilienhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Schulen und Spielplätzen, ebenso wie zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken.

Ein besonderes Highlight der Lage ist die unmittelbare Nähe zum Wald, der zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar ist. Er lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein und bietet Kindern einen natürlichen Raum zum Spielen und Entdecken. Für Erwachsene ist er ein idealer Rückzugsort, um die Natur direkt vor der Haustür zu genießen.

Neben der naturnahen Lage überzeugt Refrath durch seine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in die umliegenden Städte der Region. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Köln unkompliziert zu erreichen, was den Standort für Berufspendler besonders attraktiv macht.

Damit vereint die Lage die Ruhe und Wohnqualität eines grünen Umfelds mit den Vorteilen einer sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung – ein ideales Zuhause für Familien, die Natur und Stadtnähe gleichermaßen schätzen.

CODE DU BIEN: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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