

Bergisch Gladbach - Refrath

# Reihenmittelhaus in Refrath – familienfreundlich & ausbaufähig!

**CODE DU BIEN: 26066013**



**PRIX D'ACHAT: 485.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 86 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 247 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26066013 - 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: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath**

## En un coup d'œil

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| CODE DU BIEN          | 26066013              |
| Surface habitable     | ca. 86 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture       | à deux versants       |
| Pièces                | 4                     |
| Chambres à coucher    | 3                     |
| Salles de bains       | 1                     |
| Année de construction | 1966                  |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 485.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison en bande centrale  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2002  |
| État de la propriété         | Modernisé   |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 42 m <sup>2</sup>   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                |

**CODE DU BIEN: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath**

## Informations énergétiques

|   |                             |  |                               |
|---|-----------------------------|--|-------------------------------|
| Type de chauffage                             | <b>Chauffage à distance</b> | Certification énergétique                                | <b>Diagnostic énergétique</b> |
| Chauffage                                     | <b>Télé</b>                 | Consommation d'énergie                                   | <b>134.92 kWh/m²a</b>         |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | <b>20.05.2036</b>           | Classement énergétique                                   | <b>E</b>                      |
| Source d'alimentation                         | <b>Gaz</b>                  | Année de construction selon le<br>certificat énergétique | <b>1966</b>                   |

CODE DU BIEN: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## La propriété



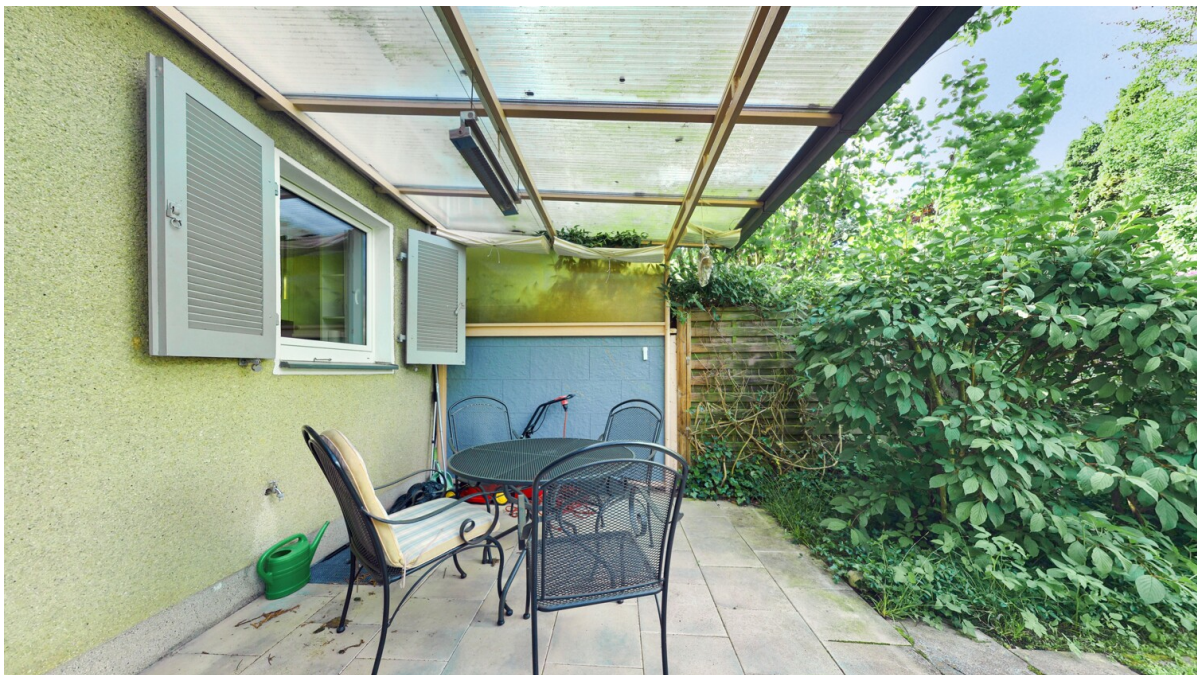
CODE DU BIEN: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath**

## **Une première 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.

**CODE DU BIEN: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath**

## **Détails des commodités**

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

**CODE DU BIEN: 26066013 - 51427 Bergisch Gladbach - Refrath**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26066013 - 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: 26066013 - 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)**