

Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Vier Zimmer, zwei Terrassen und privater Garten – Wohnen mit viel Freiraum!

CODE DU BIEN: 26066023



PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

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

CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26066023
Surface habitable	ca. 140 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1999
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	549.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

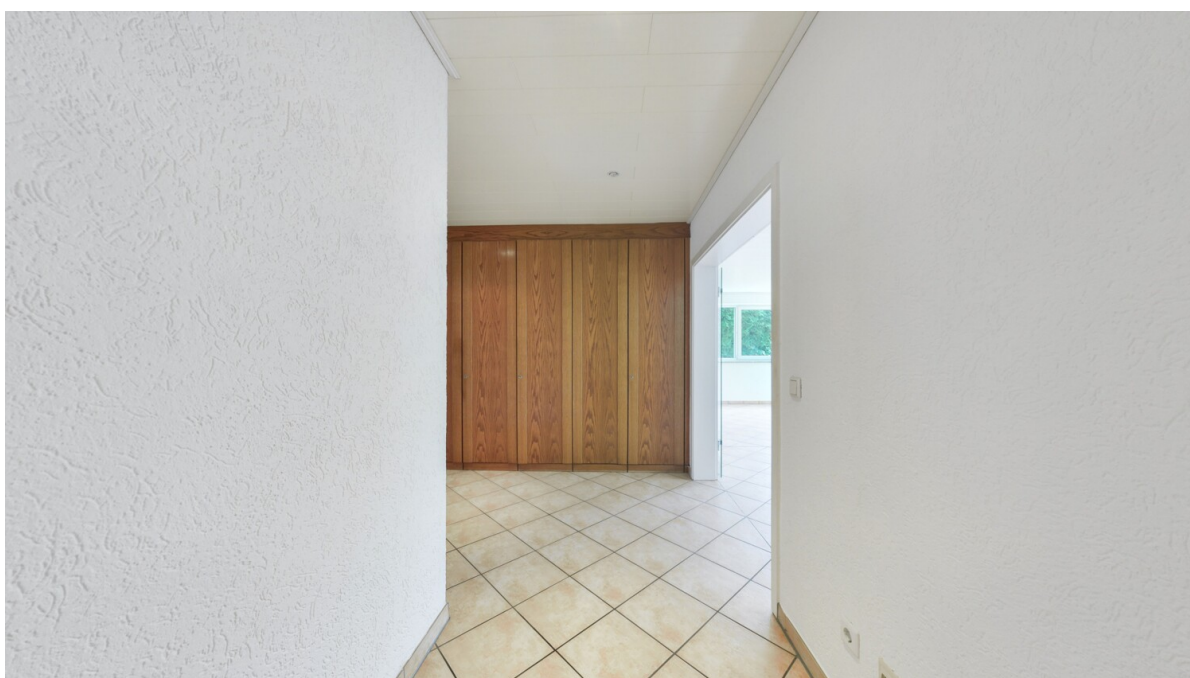
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	29.08.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	105.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



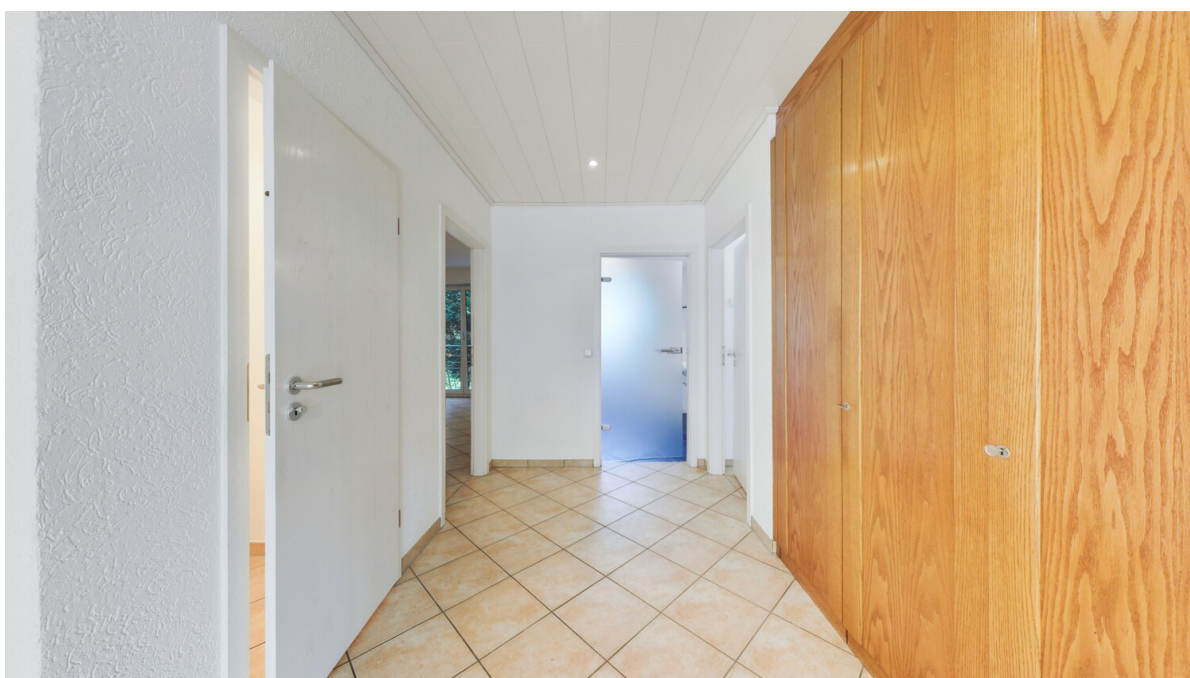
CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Une première impression

Diese gepflegte Eigentumswohnung vereint rund 140 m² Wohnfläche mit einem durchdachten Grundriss und außergewöhnlichen Außenbereichen. Vier Zimmer, zwei Terrassen sowie ein der Wohnung exklusiv zugeordneter Garten bieten viel Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte. Ergänzt wird das Angebot durch einen gepflegten Gemeinschaftsgarten.

Der Wohn- und Essbereich öffnet sich zur vorderen Terrasse und bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Die separate Küche verfügt über einen angrenzenden Hauswirtschaftsraum und bietet zusätzlichen Stauraum.

Der private Wohnbereich umfasst das Schlafzimmer mit Zugang zur rückwärtigen Terrasse, zwei weitere Zimmer sowie eine großzügige Ankleide. Durch den Rückbau des Einbauschranks im Dielenbereich kann die Ankleide direkt von der Diele erschlossen werden. Dadurch stehen alle vier Zimmer unabhängig voneinander zur Verfügung und lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Die rückwärtige Terrasse schließt unmittelbar an den privaten Garten an und schafft einen geschützten Außenbereich mit hoher Privatsphäre. Die vordere Terrasse erweitert den Wohnbereich und bietet einen zweiten Aufenthaltsbereich im Freien. Der zusätzlich vorhandene Gemeinschaftsgarten ergänzt das großzügige Freiflächenangebot.

Zur Ausstattung gehören eine Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, eine Einbauküche, ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Die gepflegte Wohnanlage wird professionell verwaltet und befindet sich in einem sehr guten Gesamtzustand.

Die Wohnung liegt in einer besonders ruhigen und gepflegten Wohnlage von Bergisch Gladbach. Das Umfeld ist geprägt von hochwertiger Wohnbebauung, großzügigen Grundstücken und altem Baumbestand. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Die gute Anbindung ermöglicht kurze Wege nach Köln und in die umliegenden Zentren.

CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Détails des commodités

- Vier Zimmer mit flexibler Nutzungsmöglichkeit
- Erdgeschosswohnung
- Zwei Terrassen
- Privater Garten in Sondernutzungsrecht
- Zusätzlicher Gemeinschaftsgarten
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Separate Küche
- Hauswirtschaftsraum
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Einbauküche inklusive
- Eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Gepflegte Wohnanlage
- Ruhige, hochwertige Wohnlage

CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im beliebten Bergisch Gladbach. Das gewachsene Wohnumfeld ist geprägt von hochwertiger Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, großzügigen Grundstücken und altem Baumbestand. Wer Wert auf ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld legt, findet hier beste Voraussetzungen.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Zahlreiche Spielplätze, Sport- und Freizeitangebote sowie weitläufige Grünflächen befinden sich in der näheren Umgebung und bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen sind schnell erreichbar. Darüber hinaus lädt die Bergisch Gladbacher Innenstadt mit ihrem vielfältigen Einzelhandels- und Gastronomieangebot zum Bummeln und Verweilen ein.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Bus- und Bahnhaltestellen befinden sich in der Nähe und ermöglichen eine komfortable Anbindung an die Kölner Innenstadt sowie die umliegenden Städte. Über die Autobahnen A4 und A3 sind zudem die regionalen und überregionalen Ziele schnell erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur und hohem Freizeitwert macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Paare und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26066023 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

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

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

www.von-poll.com