

Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Schöner Wohnen mit Stil – Attraktive Wohnung in Bestzustand!

CODE DU BIEN: 26066024



PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

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

CODE DU BIEN: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26066024
Surface habitable	ca. 108 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2014
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 15000 EUR (Vente)

Prix d'achat	599.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc- cuisine

CODE DU BIEN: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	15.03.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	86.50 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26066024 - 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: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Une première impression

Willkommen zu einer äußerst attraktiven Wohnung, die mit ihrer Kombination aus moderner Architektur, äußerst gepflegtem Zustand und gehobener Ausstattung überzeugt. Die ca. 105 m² (Netto-Wohnfläche) große Erdgeschosswohnung entstand im Jahr 2014 und liegt in einem modernen Mehrfamilienhaus mit nur 9 Parteien – ein angenehmes und diskretes Wohnumfeld, das Privatsphäre und Ruhe verspricht.

Die Wohnung verfügt zusätzlich zum Wohnbereich über zwei komfortabel geschnittene Zimmer, ein geräumiges Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die gesamte Immobilie wird durch eine Zentralheizung in Verbindung mit einer Fußbodenheizung angenehm temperiert, jedes Zimmer verfügt über ein Raumthermostat. Selbstverständlich wurde auch an ein kleines Abstellräumchen gedacht. Die offen gestaltete Küche mit Essbereich ist durchdacht mit dem Wohnraum verbunden. Gleich zwei Zugänge erlauben den direkten Weg auf die Terrassen. Einen besonderen Mehrwert bietet die hochwertige Einbauküche des Herstellers Nolte, ausgestattet mit Großelektrogeräten von Neff.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich beeindruckt durch großzügige Fensterfronten, die einen direkten Zugang zur nach Süd-West ausgerichteten Terrasse bieten. Eine zweite, nach Süd-Ost ausgerichtete Terrasse, ist vom Essbereich zugänglich.

Das großzügige Bad ist mit einem Doppelwaschtisch und einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Feine Steinfliesen und moderne Armaturen unterstreichen den gehobenen Anspruch des Raumkonzepts. Zusätzlich steht Ihnen eine Infrarotsauna sowie ein Gartenhaus zur Verfügung, die Bestandteile des Immobilienangebotes sind.

Der Garten wurde terrassenartig angelegt, so dass man bequem über wenige Treppen auf die momentanen Beetebenen gelangt.

Für barrierefreien Zugang ist der Personenaufzug nutzbar, der auch für Rollstuhlfahrer geeignet ist. Neben einem zusätzlich zu erwerbenden Tiefgaragenstellplatz stehen im Untergeschoss ein separater Kellerraum sowie ein Fahrradraum und Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.

Lassen Sie sich begeistern von einer Immobilie, die keine Wünsche offenlässt – sowohl in puncto Ausstattung als auch mit ihrem funktionalen Grundriss und dem gepflegten Gesamteindruck. Die Kombination aus moderner Technik, durchdachten Details und naturnahem Wohngefühl macht diese Wohnung zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit.

CODE DU BIEN: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Détails des commodités

- Erdgeschosswohnung mit attraktivem Gartenbereich
- Garten mit Sondernutzungsrecht und Terrassen in Süd-Ost- und Süd-West-Ausrichtung
- Personenaufzug in alle Geschosse
- 1 Tiefgaragenstellplatz (zum separaten Erwerb)
- Elektrisch betriebene Rollläden in allen Räumen
- Hochwertige Einbauküche mit hinterglaslackierter Küchenfront, hochwertige Großelektrogeräte wie Dampfgarer und Backofen mit Pyrolysefunktion
- Kombisauna (klass. Sauna inkl. Infrarotkabine) für 2 Personen
- Tageslichtduschbad mit Doppelwaschtisch und Handtuchwärmekörper
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten in den einzelnen Räumen
- 2fach-Isolierverglasung im Kunststoffrahmen
- Gartenbewässerungssystem und Gartenbeleuchtung
- Eigener Kellerraum
- Allgemeiner Hauswirtschaftsraum
- Fahrradraum
- Personenaufzug, der für einen Rollstuhl geeignet ist
- Zusätzlicher Gemeinschaftsgarten

CODE DU BIEN: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

Tout sur l'emplacement

Das attraktiv, etwas höher gelegene Wohngebiet, gehört geographisch zum Zentrum der Stadt Bergisch Gladbach und zählt zu den beliebtesten Wohnorten im rechtsrheinischen Bereich. Diese Wohnstraße befindet sich in erstklassiger zentrumsnaher Lage und zählt zu den bevorzugten Wohngegenden.

Die Infrastruktur sowie die Verkehrsanbindungen nach Bensberg, Köln sowie ins Bergische Land kennzeichnen die attraktive Lage. Die Innenstadt zur Erledigung des täglichen Bedarfs ist schnell erreicht. Eine Haltestelle der Bus-Linie 439 „Höhenweg“ ist fußläufig zu erreichen und in weiteren 10 Minuten sind Sie damit am S-Bahnhof. Von dort aus erschließen Sie in nur 20 Minuten den Kölner Hauptbahnhof.

Das Naherholungsgebiet - rund um den Saaler Mühlenteich - und einer der schönsten deutschen Golfplätze liegen nur wenige Autominuten entfernt. Darüber hinaus erreicht man schnell eine Eissporthalle sowie das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness-Einrichtung mit Thermalbad und Sauna.

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.

CODE DU BIEN: 26066024 - 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