

Bergisch Gladbach – Refrath

Eleganter Bungalow in bevorzugter Lage von Refrath – viel Raum für Ihre Ideen

????????? ??????????: 25066039

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 1.125.000 EUR • ??????????: ca. 192 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 1.044 m²

??????? ?????????: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

?? ??? ??????

???????? ?????????	25066039	???? ?????	1.125.000 EUR
????????	ca. 192 m²	?????	????????
????????	5	????????????	
?????????? ??	4	????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	2		MwSt.) des
???? ?????????	1970		beurkundeten
???? ?????????	2 x ?????	??????	Kaufpreises
		??????	
		????????	

??????? ???????: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

????????????? ??????????

????????? ?????????	????????? ?????????	????????????????? ?????????	KEIN
????? ??????????	?????		

???????? ??????????: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

?? ?????????



???????? ??: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

?? ???????



???????? ??????????: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

?? ?????????



??????? ???????: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

?? ???????



???????? ??????????: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

?? ?????????



???????? ?????????: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

?? ?????????



??????? ???????: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

?? ????????



??????? ?????????: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

?? ????????



???????? ??????????: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

?? ?????????



???????? ??: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

?? ????????



???????? ??????????: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

?? ?????????



??????? ???????: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

??? ?????? ?????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Bergisch Gladbach-Refrath präsentiert sich als großzügiges Zuhause für Menschen, die Wert auf solide Bauweise und ein gepflegtes Umfeld legen. Das Haus wurde Ende der 1960er Jahren errichtet und Anfang der 1990er Jahre durch einen Anbau erweitert. Dadurch entstand ein Wohnkonzept, das viel Raum für individuelle Lebensentwürfe bietet.

Die Wohnräume sind hell und freundlich gestaltet und profitieren von der Ausrichtung nach Süd und Süd-West. Im Erdgeschoss empfängt eine großzügige Diele, die in den offenen Wohn- und Essbereich übergeht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit Blick in den Garten. Weitere Zimmer stehen für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung, sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder auch als Arbeitsbereich. Zwei Badezimmer ergänzen das Raumangebot dieser Ebene.

Insgesamt wirkt das Haus gepflegt und bietet eine solide Grundlage, um individuelle Modernisierungen nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück, das vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung eröffnet und zugleich viel Privatsphäre bietet.

Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohnumfeld, das dennoch über eine gute Anbindung an die Umgebung verfügt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind schnell erreichbar, so dass sich hier eine gelungene Verbindung aus Komfort, Ruhe und Alltagstauglichkeit ergibt.

???????? ??????????: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

???????????????? ???? ??????????

- 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

??????? ???????: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 25066039 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com