Bergisch Gladbach – Refrath

Großzügiges Einfamilienhaus mit künstlerischer Vergangenheit in Refrath!

VP azonosító: 25066005

VÉTELÁR: 1.150.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 193 m^2 • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 1.352 m^2

VP azonosító: 25066005 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25066005 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Áttekintés

VP azonosító	25066005
Hasznos lakótér	ca. 193 m²
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1963
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	1.150.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 48 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló

VP azonosító: 25066005 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.07.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	366.85 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 25066005 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25066005 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25066005 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25066005 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25066005 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25066005 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25066005 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25066005 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Az elso benyomás

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in Refrath vereint zeitlose Architektur, Großzügigkeit und Geschichte auf eindrucksvolle Weise. In den 1960er-Jahren wurde es von einer bekannten Bildhauerin entworfen und errichtet – nicht nur als Lebensmittelpunkt, sondern auch als Rückzugsort für kreatives Schaffen. Ihr Atelier war über Jahrzehnte Herzstück des Hauses und hat dem Anwesen bis heute einen besonderen Charakter verliehen.

Auf einem über 1.300 m² großen, nach Südwesten ausgerichteten Grundstück gelegen, bietet das nicht unterkellerte Flachdachhaus eine Wohnfläche von rund 195 m² und spürbar mehr Raum durch seine offene und großzügige Gestaltung. Große Fensterflächen und eine durchdachte Grundrissplanung lassen viel Licht ins Haus und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen innen und außen.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem weitläufigen Wohnbereich, das ehemalige Atelier, einem behaglichen Kaminzimmer sowie direktem Zugang zur Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Grünen. Im Obergeschoss finden sich mehrere individuell nutzbare Räume mit viel Potenzial zur persönlichen Gestaltung.

Die Ausstattung spiegelt Qualität und Charakter wider: Stein-, Parkett- und Fliesenböden, ein Kaminofen in der Küche, eine neue Haustür und größtenteils Dreifachverglasung bieten solide Grundlagen. Auch die Substanz des Hauses ist gepflegt und bereit für die Weiterentwicklung durch eine neue Generation.

Dieses Haus ist mehr als nur ein Zuhause – es ist ein inspirierender Ort mit Geschichte, Ruhe und Möglichkeiten. Ideal für Menschen mit einem Sinn für Architektur, Kunst und Raum zur Entfaltung.

VP azonosító: 25066005 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Részletes felszereltség

•Großes, eingewachsenes Grundstück
•außergewöhnliche Architektur
•Naturnahe Lage
•Alter Baumbestand
•Kaminzimmer
•Haustür aus 2024
•Größtenteils moderne 3-fach Verglasung
•Garage

VP azonosító: 25066005 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Minden a helyszínrol

Inmitten des begehrten Stadtteils Refrath in Bergisch Gladbach bietet diese Lage die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und bester Verkehrsanbindung. Familien finden hier ein ideales Umfeld mit Kindergärten, Schulen, Spielplätzen sowie zahlreichen Freizeit- und Sportmöglichkeiten direkt vor der Tür.

Nur wenige Schritte entfernt lädt der nahegelegene Königsforst zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder Joggingrunden ein. Golfliebhaber genießen den traditionsreichen Golfclub Köln-Refrath in direkter Nähe, während das Mediterana mit seiner exklusiven Wellness- und Saunalandschaft für Entspannung auf höchstem Niveau sorgt.

Verkehrstechnisch ist Refrath perfekt angebunden: Die Autobahn A4 erreichen Sie in wenigen Minuten und die KVB-Linie 1 bietet eine direkte, schnelle Verbindung bis ins Herz der Kölner Innenstadt. Ergänzt wird das Angebot durch ein gut ausgebautes Busnetz sowie die S-Bahn-Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und gastronomische Angebote befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Diese attraktive Kombination macht Refrath zu einer der gefragtesten Adressen im Kölner Umland – besonders für Familien und Berufspendler.

VP azonosító: 25066005 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 366.85 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

VP azonosító: 25066005 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 2204 - 48 128 0
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com