

Bergisch Gladbach - Gronau

# Eine Wohnung voller Möglichkeiten – sanierungsbedürftige 2-Zimmer!

*Codice oggetto: 26066008*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 145.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26066008 - 51469 Bergisch Gladbach - Gronau**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26066008 - 51469 Bergisch Gladbach - Gronau**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26066008	Prezzo d'acquisto	145.000 EUR
Superficie netta	ca. 71 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	1	Caratteristiche	Balcone
Bagni	1		
Anno di costruzione	1974		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

**Codice oggetto: 26066008 - 51469 Bergisch Gladbach - Gronau**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	126.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.03.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 26066008 - 51469 Bergisch Gladbach - Gronau

## La proprietà



Codice oggetto: 26066008 - 51469 Bergisch Gladbach - Gronau

## La proprietà



Codice oggetto: 26066008 - 51469 Bergisch Gladbach - Gronau

## La proprietà



Codice oggetto: 26066008 - 51469 Bergisch Gladbach - Gronau

## La proprietà



Codice oggetto: 26066008 - 51469 Bergisch Gladbach - Gronau

## La proprietà



Codice oggetto: 26066008 - 51469 Bergisch Gladbach - Gronau

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com/bergisch-gladbach)

Codice oggetto: 26066008 - 51469 Bergisch Gladbach - Gronau

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



**Codice oggetto: 26066008 - 51469 Bergisch Gladbach - Gronau**

## Una prima impressione

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974 und liegt im 7. Obergeschoss einer größeren Wohnanlage mit insgesamt 67 Parteien. Die Wohnung überzeugt durch einen gut geschnittenen Grundriss sowie eine angenehme Südwest-Ausrichtung, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgt.

Auf einer Wohnfläche von ca. 71 m<sup>2</sup> verteilen sich zwei gut proportionierte Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Die Wohnung verfügt über einen klassischen Eingangsbereich mit Flur, eine praktische Abstellkammer sowie ein innenliegendes Badezimmer.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist der Wohnung zugeordnet und rundet das Angebot komfortabel ab.

Die Fenster wurden bereits im Jahr 2020 durch moderne Kunststofffenster mit Zweifachverglasung erneuert und tragen zu einer verbesserten Energieeffizienz bei.

Die Wohnung befindet sich aktuell in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet somit eine gute Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Insbesondere Böden, Elektrik, Bad und Innenausstattung bedürfen einer umfassenden Modernisierung.

Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit ca. 525 €.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie mit solidem Grundriss und Entwicklungspotenzial

**Codice oggetto: 26066008 - 51469 Bergisch Gladbach - Gronau**

## Dettagli dei servizi

- Balkon
- Markise
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz

**Codice oggetto: 26066008 - 51469 Bergisch Gladbach - Gronau**

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gewachsenen und gut angebundenen Stadtteil von Bergisch Gladbach, der sich durch eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen auszeichnet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien und weitere Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und gewährleisten eine hohe Lebensqualität für Singles, Paare und Familien.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen: Sowohl das Bergisch Gladbacher Stadtzentrum als auch die Kölner Innenstadt sind schnell erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel stehen fußläufig zur Verfügung und bieten eine komfortable Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Auch die Autobahnen A3 und A4 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, wodurch eine optimale Verbindung in die umliegenden Städte gewährleistet ist.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Grünflächen, Wälder und Naherholungsgebiete in der Umgebung an. Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfaches Entspannen im Grünen sind hier problemlos möglich.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung an die Metropolregion Köln.

**Codice oggetto: 26066008 - 51469 Bergisch Gladbach - Gronau**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26066008 - 51469 Bergisch Gladbach - Gronau**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)