

Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

# Neubauqualität trifft Wohnkomfort – hochwertige Eigentumswohnung mit flexibler Raumaufteilung!

*Codice oggetto: 26066019*



**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

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

**Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26066019
Superficie netta	ca. 103 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2023

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	28.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	31.07.2033	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La proprietà



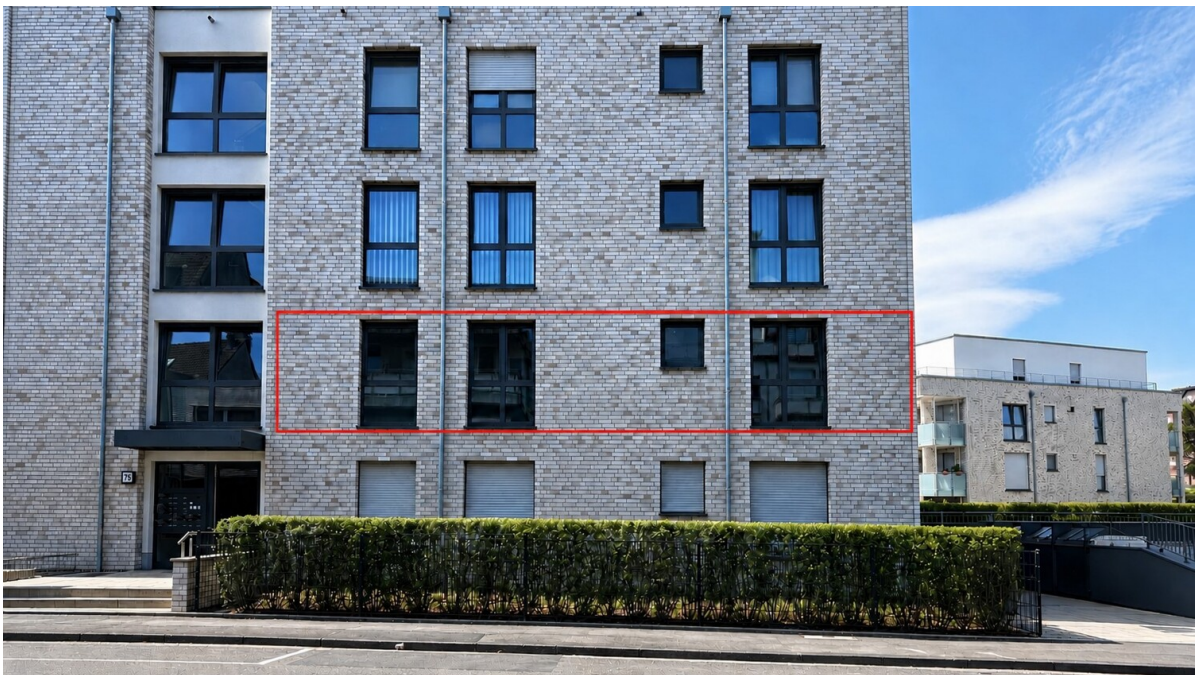
Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## 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)

VP VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

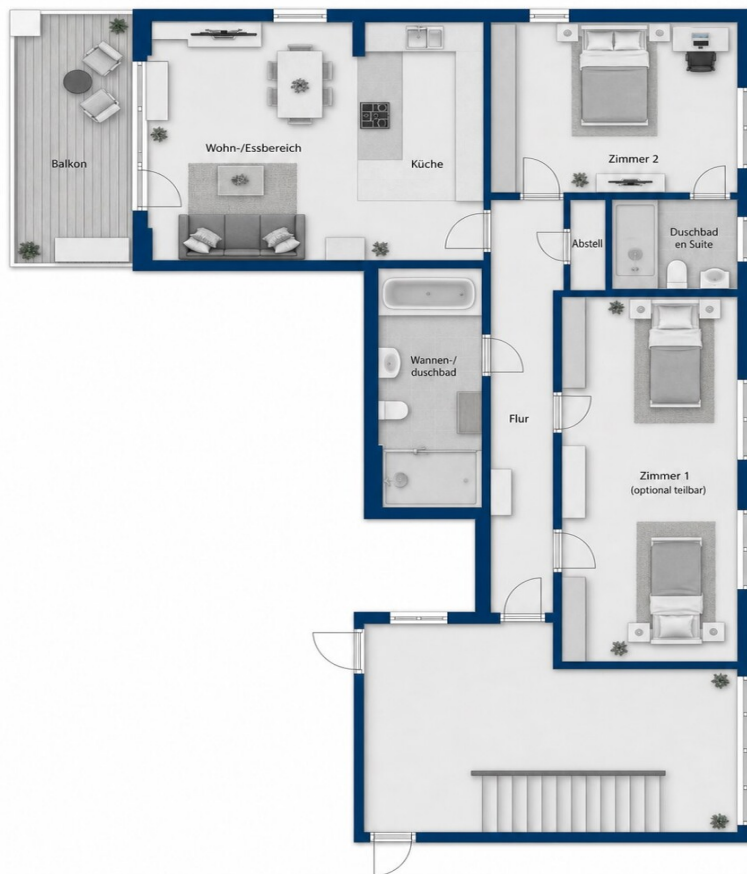
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

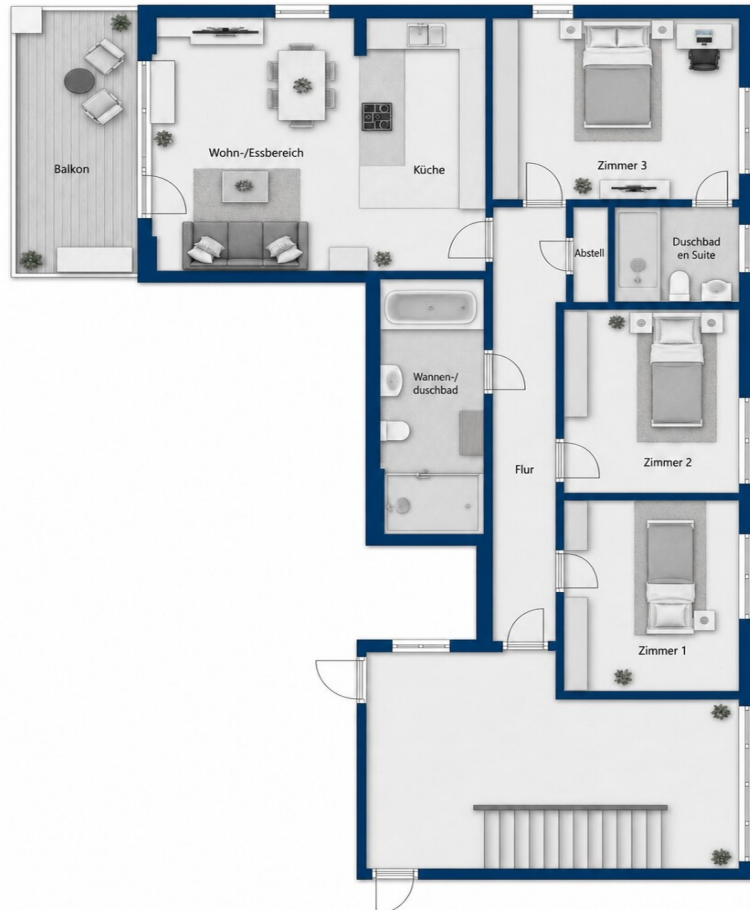
Finanzierung  
berechnen



Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## Una prima impressione

Diese neuwertige Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2023 errichteten Mehrfamilienhauses und bietet ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung machen sie sowohl für Paare als auch für Familien oder Käufer interessant, die auch langfristig komfortabel wohnen möchten.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter, moderner Einbauküche. Der ca. 10 m<sup>2</sup> große, überdachte Balkon ergänzt den Wohnbereich und bietet einen geschützten Platz im Freien.

Das Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Duschbad. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie einen praktischen Abstellraum. Das ursprünglich als zwei Zimmer geplante Zimmer 1 wurde vom derzeitigen Eigentümer zu einem großzügigen Raum mit ca. 23 m<sup>2</sup> zusammengelegt. Bei Bedarf lässt sich dieser Bereich wieder in zwei gut geschnittene Zimmer unterteilen und bietet damit auch Familien attraktive Nutzungsmöglichkeiten.

Zur Ausstattung gehören Parkett- und Fliesenböden, eine Fußbodenheizung, dreifach verglaste Kunststofffenster, elektrische Rollläden sowie ein Aufzug. Die barrierearme Bauweise ermöglicht komfortables Wohnen in unterschiedlichen Lebensphasen und macht die Wohnung auch für Senioren besonders attraktiv.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## **Dettagli dei servizi**

- **Helle, großzügige Räume**
- **Neuwertiger Gesamtzustand**
- **In den Wohnräumen Parkettböden**
- **moderne Einbauküche**
- **Größtenteils bodentiefe Fenster**
- **Überdachter Balkon**
- **Elektrische Rollläden**
- **Seniorengerecht/barrierearm**
- **Aufzug**
- **Kellerabteil**
- **gemeinnützlicher Fahrradkeller**

**Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und gut angebundenen Wohnlage von Bergisch Gladbach. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote sind bequem und teilweise fußläufig erreichbar. Die Nähe zur Innenstadt sorgt für kurze Wege und einen hohen Wohnkomfort im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Bergisch Gladbach mit Anschluss an das S-Bahn-Netz ist schnell erreichbar und ermöglicht eine komfortable Verbindung in Richtung Köln. Dadurch eignet sich der Standort insbesondere für Berufstätige und Pendler, die die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der Nähe zur Kölner Innenstadt verbinden möchten.

Auch mit dem Pkw bestehen gute Anbindungen an die umliegenden Stadtzentren sowie an das überregionale Straßennetz. Gleichzeitig bieten zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung einen angenehmen Ausgleich zum Alltag und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und attraktiven Verkehrsanbindungen macht diese Wohnlage besonders interessant für Paare und Berufstätige, die ein urbanes Umfeld mit hoher Lebensqualität schätzen.

**Codice oggetto: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## **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: 26066019 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## **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)**