

Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## Schöner Wohnen mit Stil – Attraktive Wohnung in Bestzustand!

*Codice oggetto: 26066024*



**PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

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

**Codice oggetto: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## A colpo d'occhio

|                     |                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 26066024                                         |
| Superficie netta    | ca. 108 m <sup>2</sup>                           |
| Vani                | 3                                                |
| Camere da letto     | 2                                                |
| Bagni               | 1                                                |
| Anno di costruzione | 2014                                             |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato,<br>15000 EUR (Vendita) |

|                        |                                                                                        |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 599.000 EUR                                                                            |
| Appartamento           | Piano terra                                                                            |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises     |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                 |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                              |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di<br>servizio, Sauna, Giardino<br>/ uso comune, Cucina<br>componibile |

**Codice oggetto: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
|-----------------------------------------|-------------|
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.03.2029  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Consumo finale di energia                             | 86.50 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2013                                |

**Codice oggetto: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## La proprietà



Codice oggetto: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La proprietà



**Codice oggetto: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## La proprietà



Codice oggetto: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte

## La proprietà

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

**Codice oggetto: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## Una prima impressione

Willkommen zu einer äußerst attraktiven Wohnung, die mit ihrer Kombination aus moderner Architektur, äußerst gepflegtem Zustand und gehobener Ausstattung überzeugt. Die ca. 105 m<sup>2</sup> (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.

**Codice oggetto: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 26066024 - 51465 Bergisch Gladbach - Zentrum / Mitte**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26066024 - 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)**