



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-RoBa-76308

**Sofort verfügbar !! SONNENVERWÖHNT & WEITLÄUFIG!**  
**Hochwertiges 3-Zi-Wohnjuwel in Bergisch Gladbach**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**279.000,00 €**  
**keine Käuferprovision inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

<b>Wohnfläche</b>	<b>85,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.808,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>104,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2018</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>30.06.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>127.9 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>31.05.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Die zu verkaufende Immobilie befindet sich in der Stadt Bergisch Gladbach, einer Kreisstadt in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt ca. 10 km östlich von Köln und gehört zum Rheinisch-Bergischen Kreis.**

**Das Objekt liegt in einer zentralen Wohngegend in einer angenehmen Nachbarschaft. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten, Schulen und Ärzte sind in der näheren Umgebung vorhanden.**

**Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die nahe gelegenen Bushaltestellen und die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A4 ideal. Die Innenstadt von Bergisch Gladbach ist in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.**

**Die Immobilie selbst bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.808 m<sup>2</sup> viel Platz. Das Haus verfügt über 10 Wohneinheiten und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Es wurde 1974 erbaut und in den letzten Jahren mehrfach renoviert und modernisiert.**

## Objektbeschreibung

**Diese lichtdurchflutete Etagen-Wohnung im 2. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses bietet Ihnen anspruchsvolles Wohnen in zentraler und gut angebundener Lage von Bergisch Gladbach. Das in Massivbauweise errichtete und stetig den Anforderungen zeitmäßigen Wohnens angepasste Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 Wohneinheiten, befindet sich in einer mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbaren Lage, die kurze Wege zu Geschäften den öffentlichen Bedarfs sowie Kindergärten und Schulen garantiert. Die Architektur besticht durch gerade Linienführung und sonnenhelle Räumlichkeiten mit ca. 85 m<sup>2</sup> gut aufgeteilter Wohnfläche auf einer weitläufigen Wohnebene.**

**Ob Sie nun als junge Familie eine kinderfreundliche Umgebung suchen, oder die Kinder ausgezogen sind und sie wieder die kurzen Wege der Innenstadt für sich priorisieren, diese Wohnung freut sich auf die neuen Bewohner!**

**Wenige Treppenstufen über ein gepflegtes Treppenhaus trennen Sie Ihre neue gepflegte Wohneinheit. Treten Sie ein in Ihr neues Zuhause! Eine große Wohndiele eröffnet sich vor Ihnen und dient als wunderschöne Visitenkarte der Wohnung. Hier kann man großzügigen Stauraum schaffen und auch vorhandener Kunst einen Platz zuweisen. Im vorderen Bereich befindet sich der öffentliche Bereich, während die privaten Räume diskret im hinteren Bereich angeordnet sind. Die Wohnung brilliert mit weißen Kassettentüren, einheitlicher hellbeiger Auslegware und plane,**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*teilweise abgetönte Wände erzeugen hochkarätiges Wohnflair.*

*Wir entführen Sie zuerst in den Lebensmittelpunkt dieses Wohnjuwels. Der über ca. 26 m<sup>2</sup> lichtdurchflutete große Wohn-Essbereich mit großen Panoramafenstern wird Sie begeistern. Über die gesamte Fensterfläche schließt sich eine wintergartenähnliche Loggia an, die Sie mit einem Blick über die Dächer der City verwöhnt. Genießen Sie hier ungestört Ihr Frühstück in der Morgensonne, oder ein Glas Wein beim Sonnenuntergang.*

*Auf der gegenüberliegenden Flurseite befindet sich darüber hinaus die hochwertige quadratisch angelegte Küche. Sie wurde mit einer 3-seitigen modernen weißen Einbauküche ausgestattet, die mit hochwertigen Einbaugeräten und cleveren Arbeitsabläufen überzeugt. Hier brauchen Sie nur Ihr Kochgeschirr auspacken und können direkt ein schönes Dinner auf den Tisch bringen. Kurze Wege zur Loggia und zum Essbereich komplettieren das Gastgebervergnügen.*

*Weiter geht es mit dem modernen Tageslichtbad in cleanem Weiß, dass mit einer bodentiefen Dusche und Sprossenheizkörper für vorgewärmte Handtücher, einen gelungenen Tagesstart garantiert. Auch der private Schlafbereich vor Kopf der langen Diele, lässt nichts an Großzügigkeit und Wohnambiente vermissen. Zwei große, hervorragende Schlafräume stehen für geruhsame Träume und inspiriertes Arbeiten zur Verfügung.*

*Zu der Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das für Ihre Utensilien zur Verfügung steht, ein Fahrradkeller, sowie eine im rückwärtigen Bereich gelegene Garage.*

*Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich von den Annehmlichkeiten vor Ort überzeugen zu können. Wir freuen uns auf Sie!*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

- **Baujahr 1974**
- **ca. 104 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, davon ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Helles Wohnzimmer mit großen zu öffnenden Wintergartenelementen**
- **Große Diele, auch für Einbauschrank nutzbar**
- **Bodenbelag: helle Auslegware in allen Räumen, darunter Laminat, Bad: weiße Fliesen**
- **Saniertes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Fenster**
- **Weißer Kunststofffenster mit Isolierverglasung und teilweise Rollläden**
- **Hochwertige Einbauküche im Elektrogeräten**
- **Kellerraum**
- **Garage**
- **Gemeinschaftsfahrradkeller**
- **eigene ca. 2018 erneuerte Gastherme**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Sonstiges

**Die Immobilienbörsen kürzen Texte und begrenzen die Bilderanzahl! Fordern Sie unser komplettes Exposé per E-Mail oder telefonisch an. Bei Kontaktaufnahme bitten wir um Angabe Ihrer vollständigen Daten mit Adresse und Rufnummer.**

**Der Verkauf erfolgt für Kaufende PROVISIONSFREI !!!**

**Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):**

**Energieausweistyp: Verbrauch  
gültig bis: 30.06.2028  
Baujahr des Hauses: 1974  
Baujahr der Heizung: 2018  
Hauptenergieträger: Gas  
Energiekennwert: 127,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: D**

**Die Immobilienbörsen kürzen Texte und begrenzen die Bilderanzahl! Fordern Sie unser komplettes Exposé per E-Mail oder telefonisch an.**

**Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.**

**Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.**

**Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen bieten wir Ihnen einen Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis weit über den Notartermin hinaus begleitet. Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des aktuellen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie bei Ihrem Verkauf unterstützen. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns jederzeit unter der kostenfreien Rufnummer 0800 - 646 0 646.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Informationen der Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernimmt FALC Immobilien für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)