

# Exposé

## Penthouse in Bergisch Gladbach

**PENTHOUSE - STADT LAGE - ZWEI SONNIGEN DACH-TERRASSEN! + freier 1 Zimmer-Wohnung in Stadt lage**



Objekt-Nr. OM-414826

### Penthouse

Verkauf: **710.000 €**

51469 Bergisch Gladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	192,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	2
Preis Garage/Stellpl.	39.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	630 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Komfortable, schick geschnittene

ARCHITEKTONISCH AUSSERGEWÖHNLICHE CITY-PENTHOUSE-Wohnung

über 2 Etagen. Mit ZWEI SONNIGEN DACH-TERRASSEN !

\*\*\* D E R C L O U \*\*\*

Sie erwerben gleichzeitig ein hübsches 1-ZIMM-APARTMENT im selben Haus (liegt ganz für sich u. mit eigenem Eingang, Wert ca 60000€) u. sichern sich so potentiell monatlich ca. 500 Euro Miet-Einnahmen (möbliert, inc. Nebenkosten)!

\*\* NUN ZUR PENTHOUSE-WOHNUNG \*\*

\*\*\* U N T E R E E B E N E \*\*\*

Der Eingangsbereich ist Teil des WUNDERBAR GROSSRÄUMIGEN, LICHTDURCHFLUTETEN WOHNBEREICHS mit beeindruckender, firsthoher Deckenhöhe u. bodentiefen/deckenhohen Fernstern.

Von hier geht's auf die erste SONNENTERRASSE.

Im Herbst u Winter genießen Sie den modernen Kamin in romantischen Stunden.

Neben der großen, hellen Küche, kleinem Balkon zur Straßenseite, und dem Bad, gibt es noch einen hellen lichtdurchfluteten RAUM -SCHLAFZIMMER -auch hier geht es direkt auf die Terrasse! Überall VIEL LICHT durch bodentiefe/deckenhöhe Großfenster!

Das Badezimmer findet sich neben dem Schlafzimmer.

Gäste-WC ist auch vorhanden!

\*\*\* O B E R E E B E N E \*\*\*

Die offene Rund-Treppe führt zur Galerie, den offenen WOHNBEREICH oben.

Von hier geht es direkt auf die ZWEITE höhere SONNENTERRASSE.

(Obere und untere Terrasse zus. ca 55qm)

Es gibt auf der Empore eine Klimaanlage (split), die aber auch heizen könnte (heizen wurde nie gebraucht)

Auf dieser Ebene befinden sich neben dem zweiten BAD ein WEITERES SCHLAFZIMMER . Eingebauter Kleiderschrank, jetzt aber eben eher als Büro genutzt. Ein weiteres, kleineres Zimmer mit grossem Dachfenster (incl. Rolladen) quasi als Bibliothek und Sportzimmer.

\*\*\* S P I T Z B O D E N - R O M A N T I K \*\*\* Im Spitzboden befindet sich ein weiterer WOHNRAUM m. BAD als originell romantisches „Studio“ m. Sternenhimmelblick!

Es gibt überall Fußbodenheizung (Gas), auch im vermieteten Apartment. Ausnahme im Spitzboden. Hier steht ein Radiator.

Mit dem Einzug in 2015 wurden die früheren Holzdecken entfernt bzw. gestrichen, die großen Fensterscheiben auf der Empore wurden erneuert, auch wurde, auf Rat des Baubiologen, hier ein Isolationsanstrich wegen der Mobilfunkstrahlung vom Mast 3 Häuser weiter gemacht. Ebenso bei einer Seite im Schlafzimmer. Laut Berater stört die sichtbare Hochspannungsleitung etwas weiter weg nicht.

Zwischenzeitlich wurden sowohl im „Bibliothekszimmer“ das Dachfenster mit Rolladen, elektrisch, erneuert (2022)als auch oben im Spitzboden das Dachfenster.

Zur Wohnung gehört eine Doppelgarage und ein kleiner Keller. Vor ca 8 Jahren wurde das Dach auf der Garage erneuert.

## Ausstattung

In 2015 wurden Bad und Gäste WC unten renoviert, nach heutigem Standard könnte man das Bad auch anders gestalten. Im Dachgeschoss wurden gerade WC und Spülkasten erneuert, ebenso im Apartment.

Das Bad auf der oberen Etage hat Dusche, WC und beherbergt auch Waschmaschine und Trockner.

Im Schlafzimmer wurde damals ein Holzboden (Mooreiche) verlegt, der absolut o.k. ist. Im Apartment PVC, dem hat die Vermietung nicht so gut getan. Wände sind da renoviert. Das Parkett auf der Empore wurde damals aufgefrischt, geschliffen, lackiert, hier gibt es mit Sicherheit Ecken, die das auch wieder nötig haben - wenn es leer ist.

Der schwimmend verlegte Boden auf den Terrassen wurde erst 2025 im Sommer "überarbeitet". Derzeit liegt alles fest.

Die Fassade auf der Strassenseite wurde 2022 neu gestrichen.

Die Eigentümer haben bereits beschlossen, dass die Haus- und Wohnungstüren und die Briefkasten- Klingelanlage ausgetauscht werden. Das Hauskonto ist derzeit „gut drauf“.

Planung: Energieberater kommt um einen Plan an Dringlichkeit festzulegen. Spart dann Geld.

Die Heizungsanlage mit Gas (Vissmann, mit Warmwasser fürs ganze Haus) ist absolut in Ordnung. Bisher hat das Hausgeld gut ausgereicht für alles, es gab eher etwas zurück.

Energieausweis: Anfang von "F".

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Stadtteil, Hauptverkehrsstrasse, aber "nach hinten" ruhig und grün. Joggingstrecke gibts auch. Schulen und Kindergärten im Umkreis, ebenso ärztliche und zahnärztliche Versorgung sowie die Krankenhäuser.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



obere Terrasse links



Terrasse -mittig- blüht

# Exposé - Galerie



obere Terrasse rechts



obere Terrasse es frühlingt

# Exposé - Galerie



obere Terrasse zu Beginn



Untere Terrasse WZ Bereich

# Exposé - Galerie

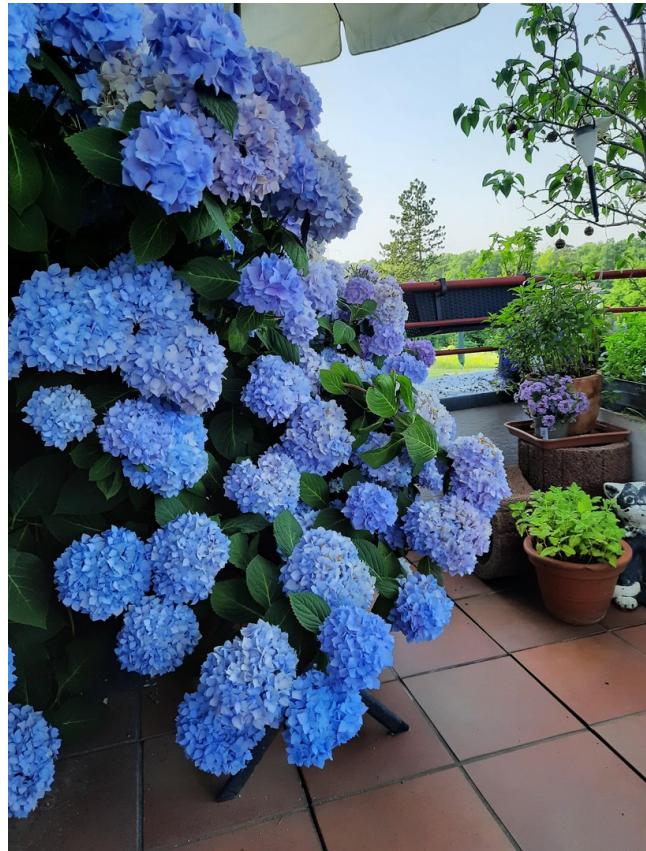


Untere Terrasse SZ Bereich 1



Untere Terrasse SZ Bereich 2

# Exposé - Galerie



Blick von der Empore

# Exposé - Galerie



Kaminstunden möglich

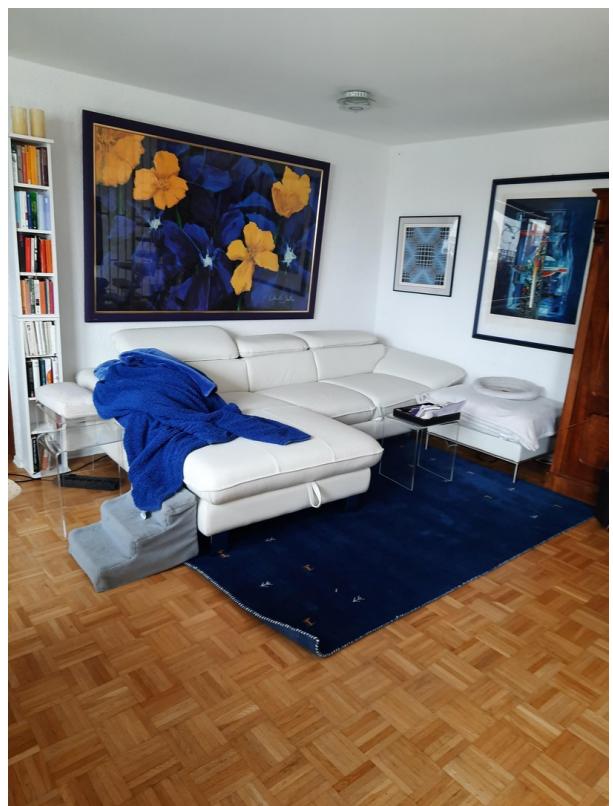
# Exposé - Galerie



Essbereich



Varianten Essbereich



Empore Fernsehen und Chillen

# Exposé - Galerie



Blick Innenhof + Terrassentür



Arbeit/ Bibliothek / Sport

# Exposé - Galerie

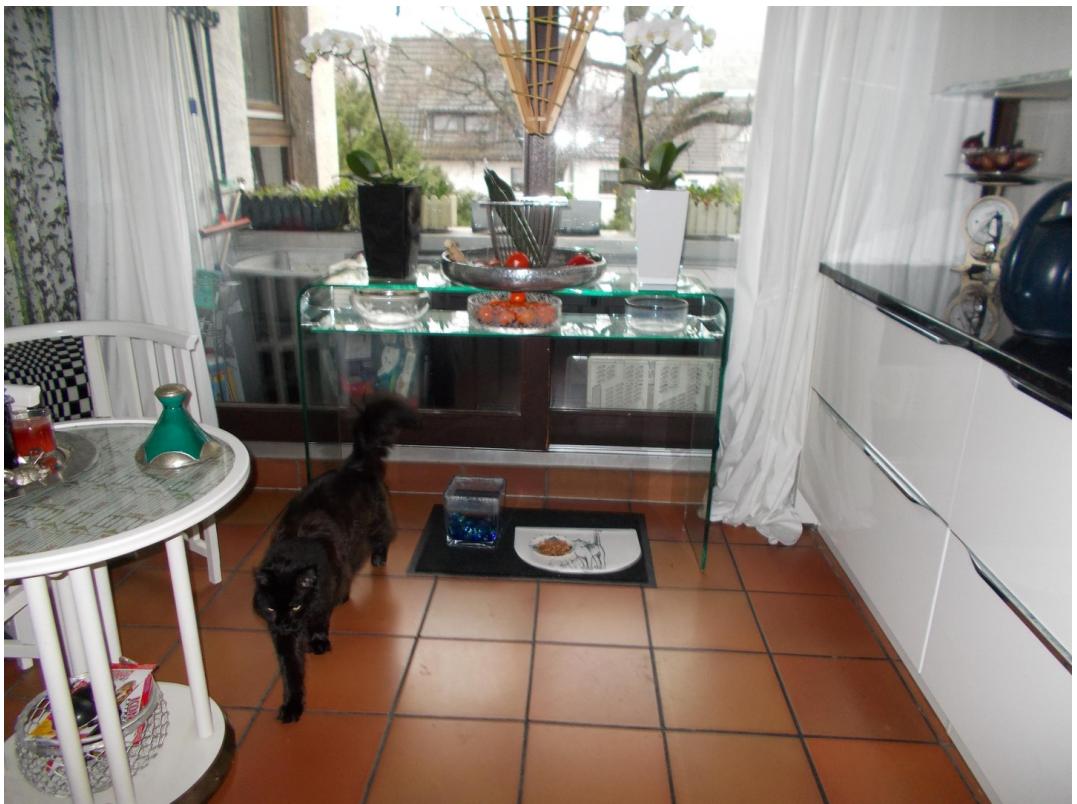


Küche, Beginn, Liebherr Kombi



Küche 2

# Exposé - Galerie



kl. Balkon zur Strassenseite



Küche 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

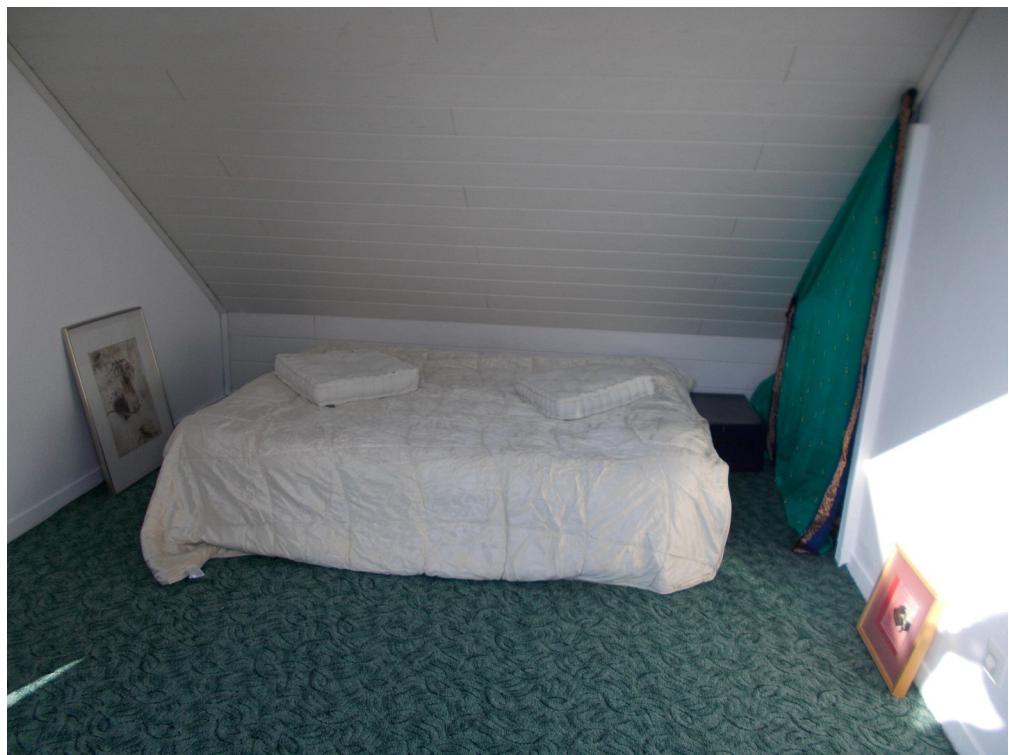


Bad Wanne + Dusche+Bidet+WC

# Exposé - Galerie



Studio mit Sternenblick



und Gästezimmer incl. Duschbad

# Exposé - Galerie



Apartment zum Innenhof



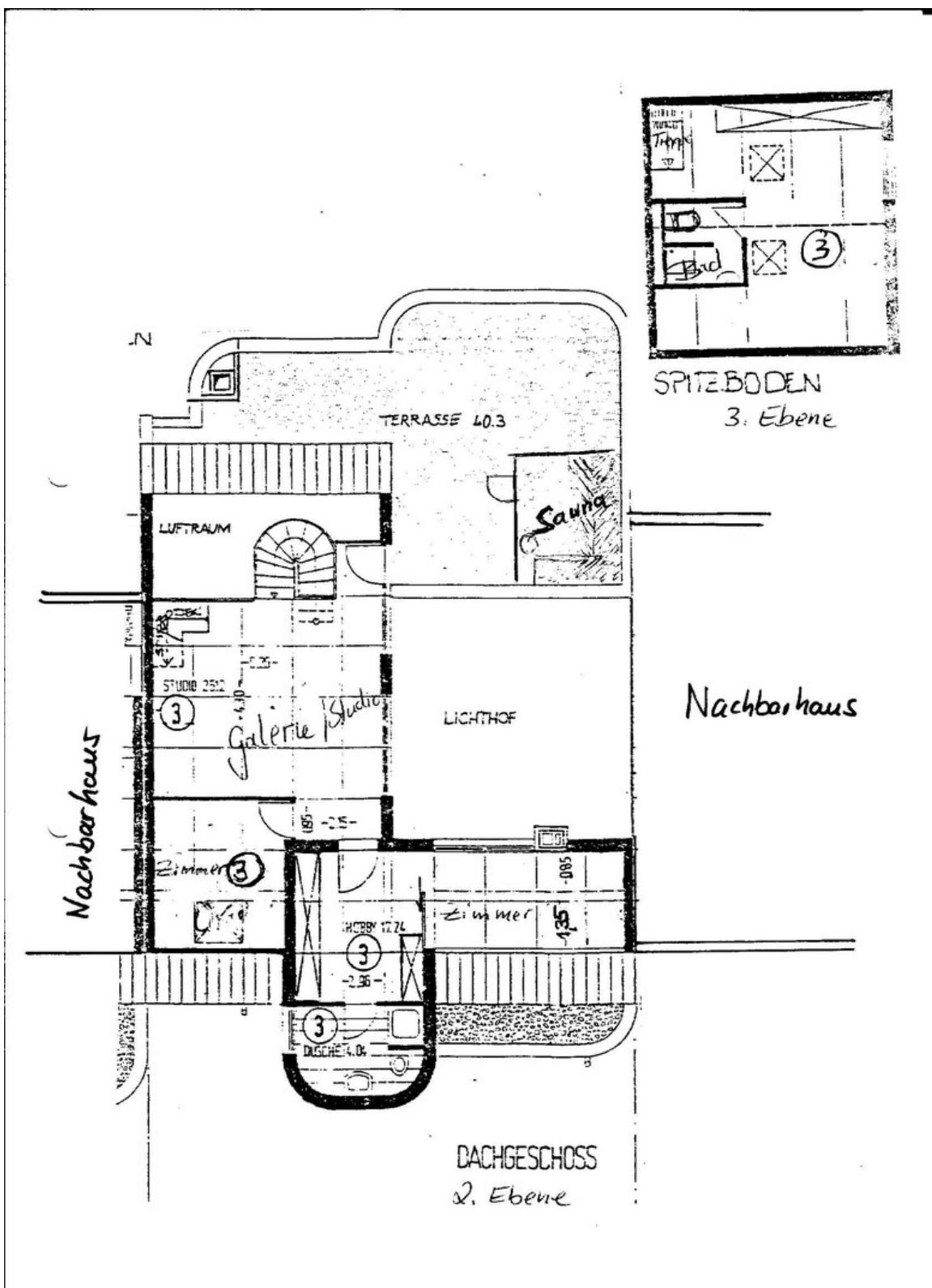
Apartment Strassenseite

# Exposé - Galerie



Duschbad Apartment

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

