

Exposé

Penthouse in Bergisch Gladbach

PENTHOUSE - STADTLAGE - "Haus im Haus", zwei Dachterrassen und incl. Apartment



Objekt-Nr. **OM-414826**

Penthouse

Verkauf: **693.000 €**

51469 Bergisch Gladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	192,00 m ²	Badezimmer	5
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Garagen	2
Hausgeld mtl.	600 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Komfortable, schick geschnittene

ARCHTEKTONISCH AUSSERGEWÖHNLICHE CITY-PENTHOUSE-Wohnung

über 2 Etagen. Mit ZWEI SONNIGEN DACH-TERRASSEN !

Sie erwerben gleichzeitig ein hübsches 1-ZIMMER-APARTMENT im selben Haus (liegt ganz für sich u. mit eigenem Eingang) und sichern sich so potentiell monatlich ca. 500 Euro Miet-Einnahmen (möbliert, inc. Nebenkosten); oder haben einen wunderbaren separaten Raum fürs Homeoffice.

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

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

Der Eingangsbereich ist ein lichtdurchfluteter, grossräumiger WOHNBEREICH, beeindruckend hohe Decke u. bodentiefen/deckenhohen Fenster.

Von hier geht's auf die erste SONNENTERRASSE. (Süd- bzw Südwestlage)

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

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

Das Badezimmer befindet sich neben dem Schlafzimmer.

***** 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 (Dusch-) BAD ein WEITERES SCHLAFZIMMER . Eingebauter Kleiderschrank, Schrägen, jetzt aber eben eher als Büro genutzt mit schönem Blick auf den Innenhof bzw. die obere Terrasse. 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. (Dusch-)BAD als originell romantisches „Studio“ m. Sternenhimmelblick!

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

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.

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.

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. Einzelne Teile sollten ausgetauscht werden. Wände sind da renoviert. Das Parkett auf der Empore wurde damals aufgefrischt, geschliffen, matt lackiert.

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.

Heizungsart: Fussbodenheizung

Energieträger: Gas

Hausgeld: 630€

Einbauküche mit Granitarbeitsfläche

Liebherr Kühl-Gefrierschrank

Energieausweis: Anfang von "F".

Wohnfläche: 192,5qm

6 Zimmer und 1 separates Apartment (ca 23qm, auch mit Duschbad)

Preis: 698 850,00€

Doppelgarage: 35 000,00€

kleiner Kellerraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

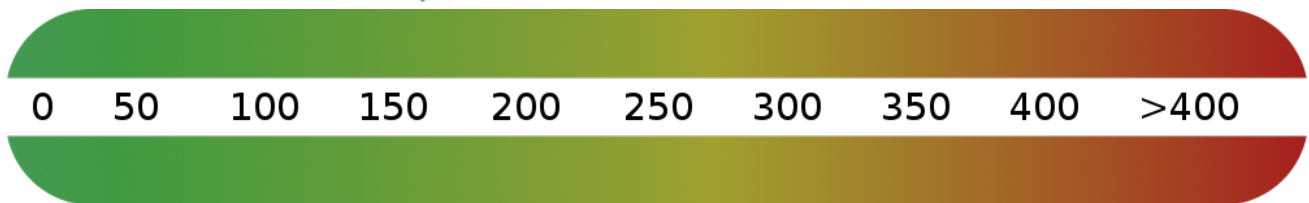
Stadtlage, Hauptverkehrsstrasse, aber "nach hinten" ruhig und grün. Joggingstrecke gibts auch. Aldi ist quasi fussläufig zu erreichen. Schulen und Kindergärten im Umkreis, ebenso ärztliche und zahnärztliche Versorgung sowie die Krankenhäuser.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	163,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



obere Terrasse links

Exposé - Galerie



Terrasse -mittig- blüht



obere Terrasse rechts

Exposé - Galerie



obere Terrasse es frühlingt



obere Terrasse zu Beginn

Exposé - Galerie



Untere Terrasse WZ Bereich



Untere Terrasse SZ Bereich 1

Exposé - Galerie



Untere Terrasse SZ Bereich 2



Exposé - Galerie



Blick von der Empore



Exposé - Galerie



Kaminstunden möglich

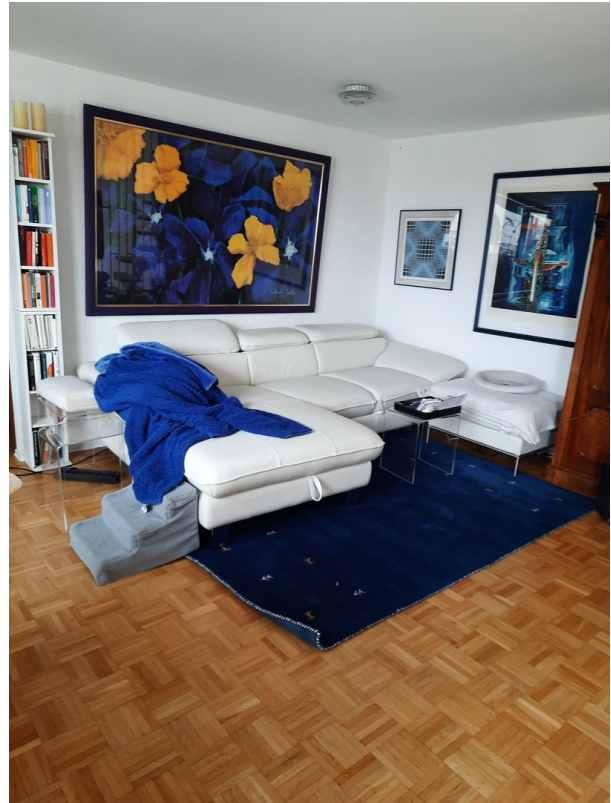


Essbereich

Exposé - Galerie



Variante Essbereich



Empore Fernsehen und Chillen



Blick Innenhof + Terrassentür

Exposé - Galerie



Arbeit/ Bibliothek / Sport



Küche, Beginn, Liebherr Kombi

Exposé - Galerie



Küche 2



kl. Balkon zur Strassenseite

Exposé - Galerie



Küche 3



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad Wanne + Dusche+Bidet+WC



Studio mit Sternblick

Exposé - Galerie



und Gästezimmer incl. Duschbad



Apartment zum Innenhof

Exposé - Galerie

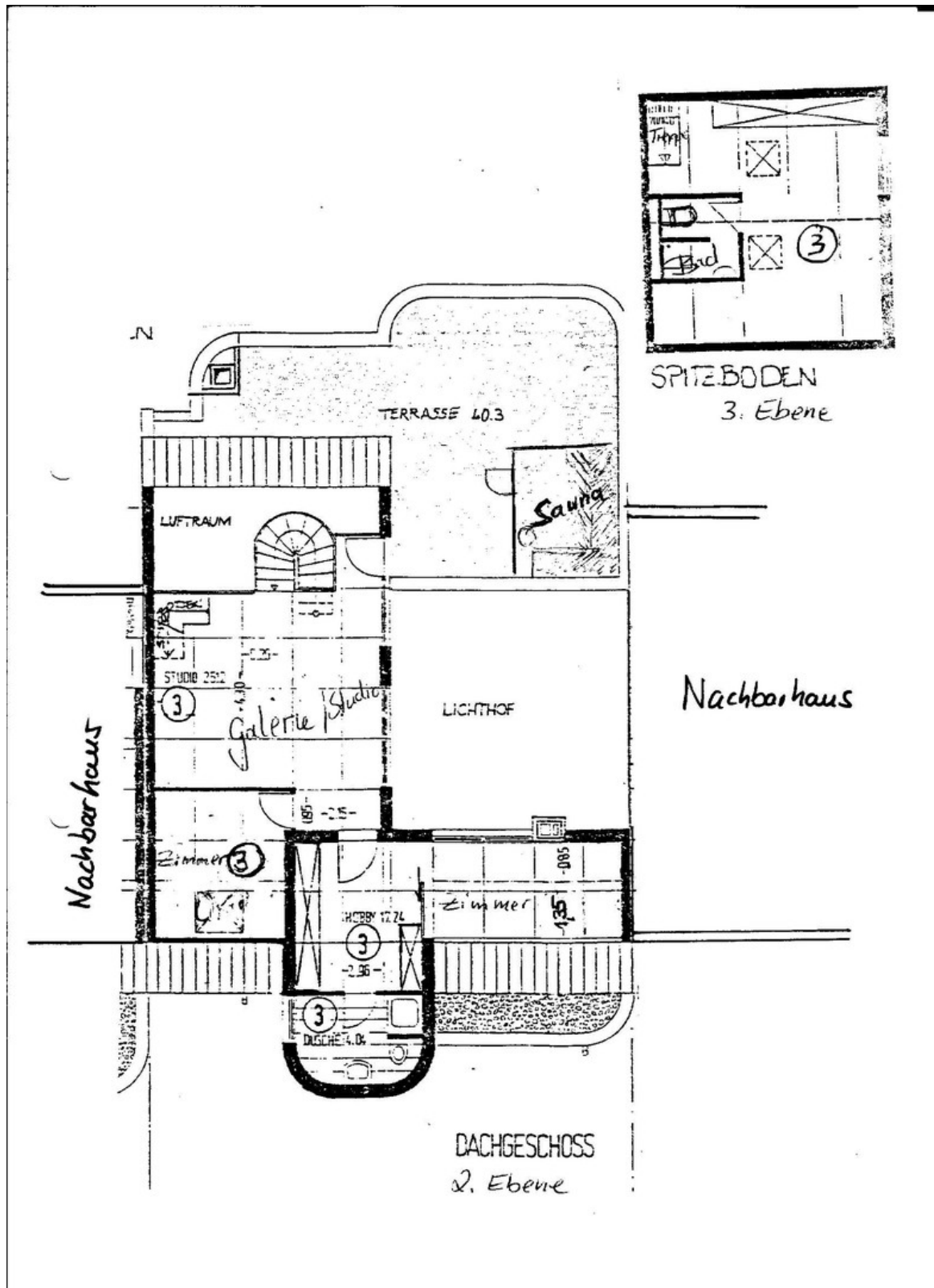


Apartment Strassenseite



Duschbad Apartment

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

