

Exposé

Wohnung in Bergisch Gladbach

Erstbezug nach Sanierung: 3-Zi.-Wohnung mit Balkon & Terrasse, TG-Stellplatz in Bergisch Gladbach



Objekt-Nr. OM-419481

Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Vivian Sandri-Horten

51465 Bergisch Gladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	100,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	546 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	80 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Terrassenhauses in zentraler Lage von Bergisch Gladbach. Nach umfassender Sanierung im Jahr 2025 steht sie nun als Erstbezug zur Verfügung. Die Wohnung bietet mit ca. 100 m² Wohnfläche ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit großen Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein modernisiertes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Zusätzlich stehen ein Balkon sowie eine nach Westen ausgerichtete Terrasse zur Verfügung. Ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung.

Der vom Wohnzimmer aus zugängliche Balkon wird derzeit saniert und voraussichtlich bis Ende Januar fertiggestellt. Im Zuge der Arbeiten wird der Putz erneuert und der Balkon neu gestrichen. Witterungsbedingt kann es zu einer geringfügigen Verzögerung von wenigen Wochen kommen.

Die Wohnanlage ist sehr gepflegt, wird ordnungsgemäß verwaltet und bietet den Bewohner:innen zusätzlich ein gemeinschaftliches Schwimmbad mit Sauna.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung liegt zentral in Bergisch Gladbach, im Stadtteil Bergisch Gladbach. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie diverse Dienstleister und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Die Verkehrsanbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist gut ausgebaut, was schnelle Wege in die umliegenden Gebiete und die Stadtzentren ermöglicht. Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zu Freizeitaktivitäten ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,65 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

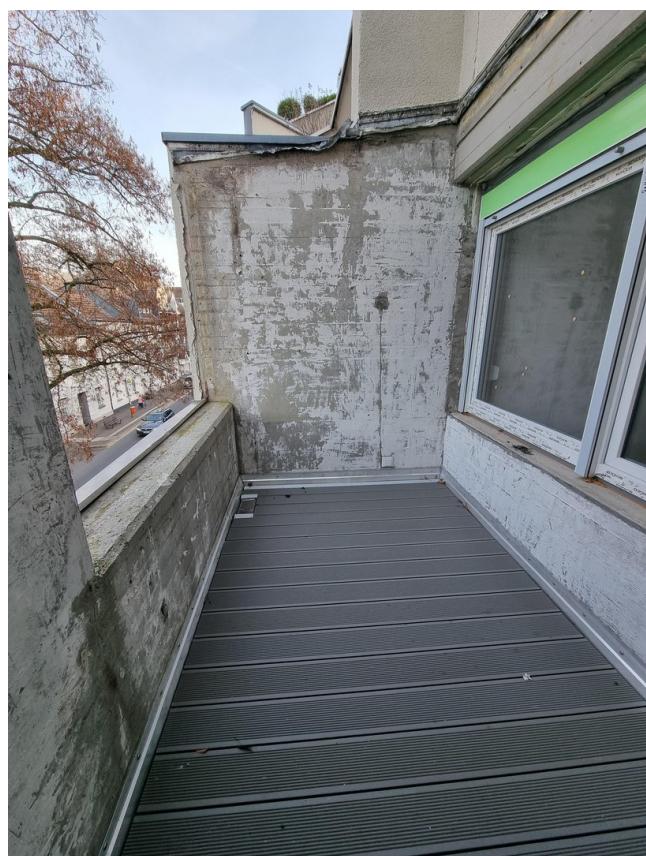


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Diele

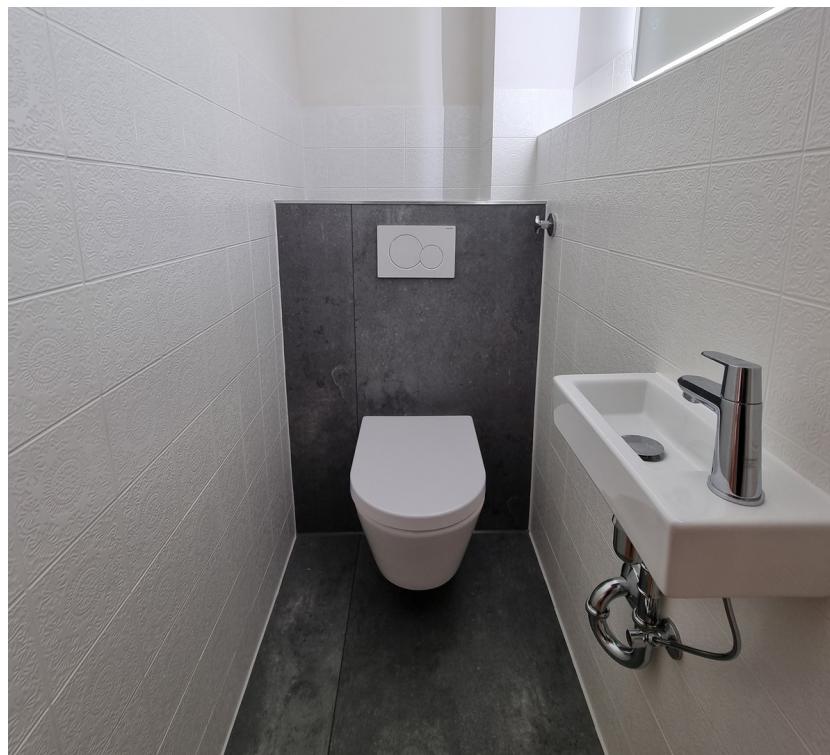


Diele

Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Kinderzimmer / Büro

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

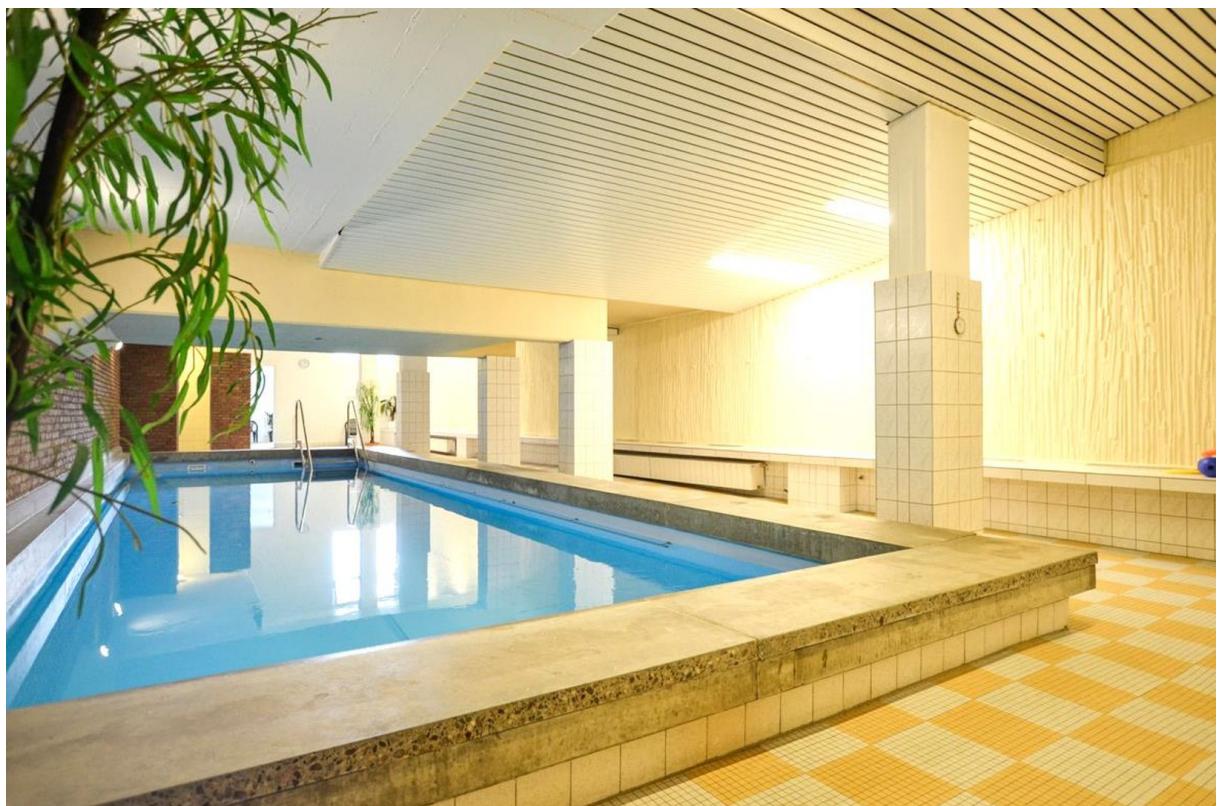


Terrasse

Exposé - Galerie



Keller



Schwimmbad

Exposé - Galerie



Sauna



Hausansicht

Exposé - Grundrisse

