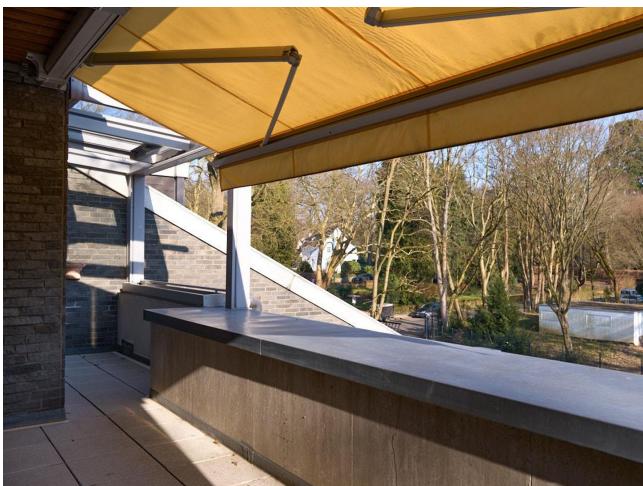


# Exposé

**Penthouse in Bergisch Gladbach Frankenforst**

**Exklusives Wohnen am Königsforst – Hochwertige  
135-m<sup>2</sup>-Residenz in der Parkstraße**



Objekt-Nr. OM-424975

## Penthouse

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Bernd Lier

51427 Bergisch Gladbach Frankenforst  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Eigentumswohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten, gehobenen Zustand und überzeugt durch weitläufige Raumstrukturen, hochwertige Materialien und ein angenehm helles Wohnambiente.

Die Kombination aus großflächigen Fensterfronten, modernen Ausstattungsdetails und klassischen Stilelementen verleiht dem Objekt einen zeitlosen Charakter.

Der zentrale Wohnbereich beeindruckt durch seine außergewöhnliche Großzügigkeit. Der hochglänzende, helle Bodenbelag unterstreicht die Weite des Raumes und reflektiert das Tageslicht, das durch die großen Fenster in den Wohnraum fällt.

Das Schlafzimmer ist ein weiterer großzügiger Raum und überzeugt durch eine breite Fensterfront mit Blick ins Grüne. Der helle Natursteinboden sorgt für eine ruhige, wohnliche Atmosphäre. Einbaukleiderschränke bieten viel Platz für die Garderobe.

Anliegend zum Schlafzimmer ist ein kleiner Nebenraum, der als Hauswirtschaftsraum oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Der Durchgang vom Schlafzimmer führt direkt in das angrenzende Badezimmer, was den Bereich als komfortablen, privaten Rückzugsort qualifiziert.

Eine kurze Tour durch die Wohnung finden Sie unter [youtu.be/VxP-xZIMkQ0](https://youtu.be/VxP-xZIMkQ0)

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer, das luxuriös saniert wurde:

- Großzügige, ebenerdige Walk-In-Dusche mit rahmenloser Glasabtrennung
- Großformatige helle Fliesen
- Doppelwaschtischanlage mit modernen Armaturen
- Großflächiger Spiegel für ein luftiges Raumgefühl
- Bidet und zeitgemäße Sanitärelemente
- Ein Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht

Das Gäste-WC ist klassisch und charmant

- Natursteinverkleidung in warmen Tönen
- Großes Fenster für viel Licht
- Markante Holzdecke und Rundbogen-Elemente
- Moderne Waschtischanlage

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wird im Kundenauftrag angeboten ohne Maklercourtage

Willie Immobilien GmbH

Lützerathstr. 81

51107 Köln

Amtsgericht: Köln, HRB 9750

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Parkstraße im Bergisch Gladbacher Stadtteil Frankenforst, einer der exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen im Rheinisch-Bergischen Kreis.

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine grüne, äußerst ruhige Umgebung, großzügige Grundstücke sowie eine gehobene Wohnbebauung aus. Die Parkstraße selbst liegt in einem gepflegten, von Bäumen gesäumten Wohngebiet mit hoher Lebensqualität.

Frankenforst bietet eine ideale Kombination aus naturnaher Wohnlage und hervorragender Anbindung. Die Nähe zum Königsforst, einem großen Naherholungsgebiet, eröffnet vielfältige Möglichkeiten zum Joggen, Spazierengehen und Radfahren und macht die Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber. Gleichzeitig ist der Stadtteil verkehrstechnisch hervorragend angebunden: Über die Autobahn A4 erreicht man die Kölner Innenstadt in nur etwa 15 Minuten. Auch die Straßenbahn Linie 1 ist zwei Gehminuten entfernt und sorgt für eine schnelle Verbindung.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist ausgezeichnet. In direkter Nähe befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie vielfältige Einkaufs- und Gastronomieangebote. Hinzu kommt eine sehr gute Bildungslandschaft mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in unmittelbarer Umgebung – allesamt geschätzt für ihre hohe Qualität.

Zusammengefasst bietet die Lage der Wohnung ein exklusives, niveauvolles Wohnumfeld. Die Kombination aus repräsentativer Wohnstraße, naturnahem Umfeld und gleichzeitig schneller Erreichbarkeit der Kölner Innenstadt macht die Parkstraße zu einer Top-Adresse für anspruchsvolle Eigennutzer und Kapitalanleger.

## Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	171,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

# Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafen - Kleiderschrank



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



HWR-Arbeiten

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garage

# Exposé - Galerie



Außenansicht



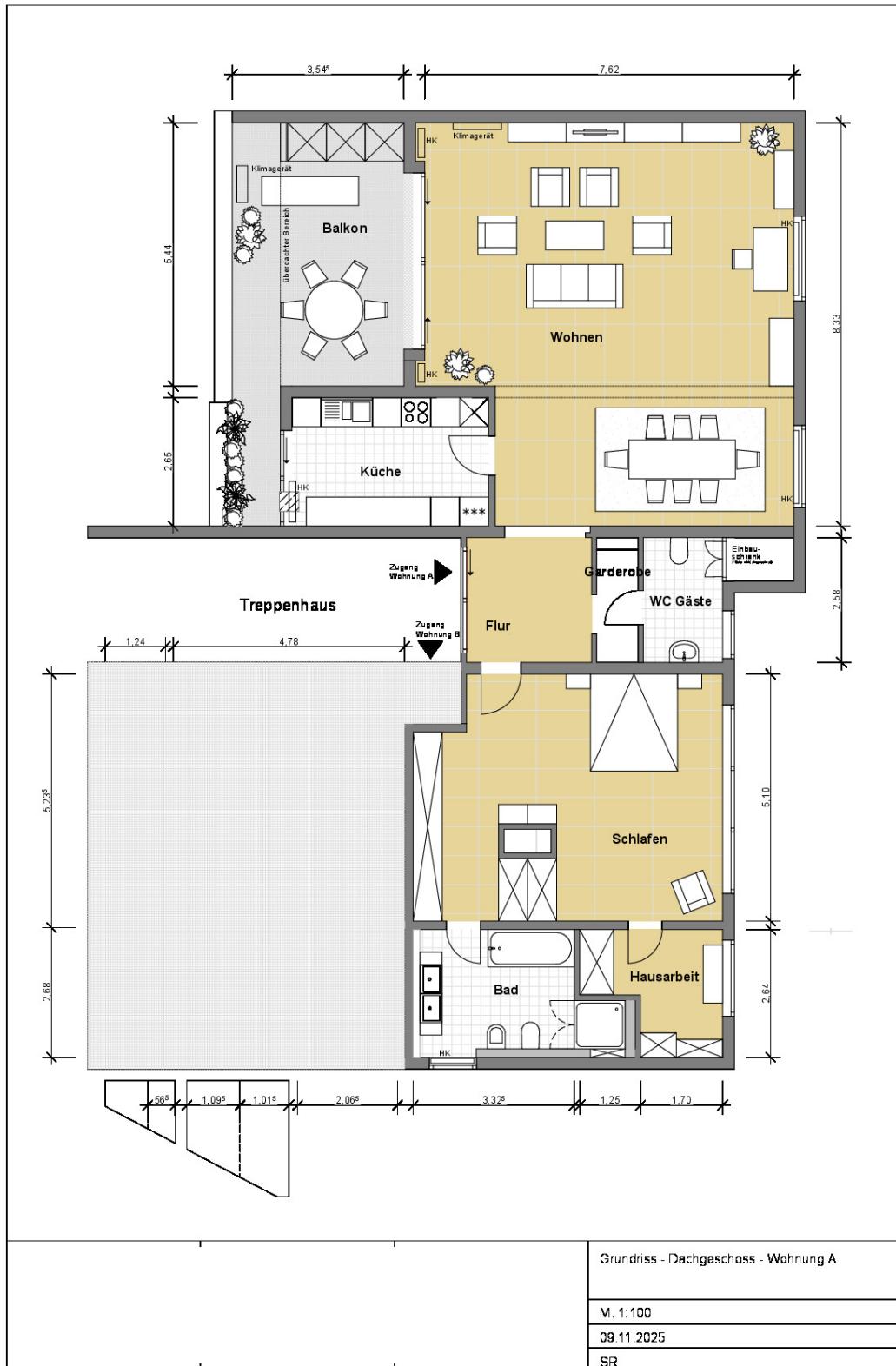
Ansicht Parkstr

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Mustermöblierung

# Exposé - Grundrisse



# **Exposé - Anhänge**

## **1. Energieausweis**

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 22.10.2030

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Bergisch Gladbach		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude	1976		
Baujahr Anlagentechnik	1994		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche ( $A_N$ )	924 m <sup>2</sup>		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.  
Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.  
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch    Eigentümer    Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing. Architekt Patrick T. Koehler  
DeltaCorp Koehler Architekten GmbH  
Bonner Strasse 6  
53173 Bonn

23.10.2020

Datum

ARCHITEKTENPATRICK KOELHER  
A.T.K.  
Unterschrift des Ausstellers

# ENERGIEAUSWEIS

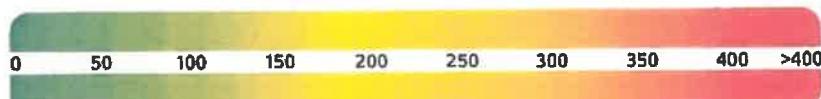
für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Energiebedarf



### Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV<sup>2)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert:

kWh/(m²·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert  $H'$ :

W/(m²·K)

EnEV-Anforderungswert:

kWh/(m²·a)

EnEV-Anforderungswert  $H'$ :

W/(m²·K)

### Endenergiebedarf

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>3)</sup>	Gesamt in kWh/(m²·a)

### Sonstige Angaben

#### Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungs-systeme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

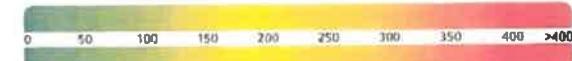
- Heizung       Warmwasser  
 Lüftung       Kühlung

#### Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung     Schachtlüftung  
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung  
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Passivhaus  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäude  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

4)

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ).

1) freiwillige Angabe   2) nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen   3) ggf. einschließlich Kühlung   4) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS

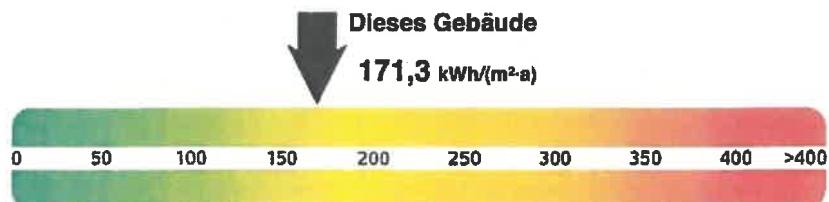
für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Energieverbrauchskennwert



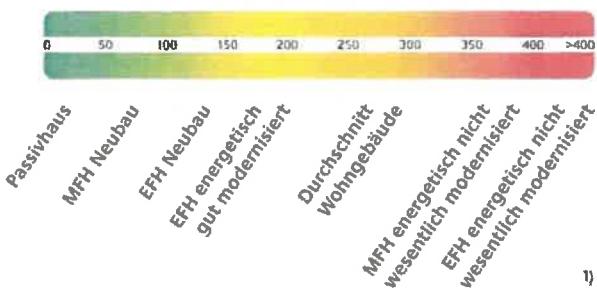
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoffmenge [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas H	01.01.2019	31.12.2019	119.049	14.286	1,22	138,4	15,5	153,8
Erdgas H	01.01.2018	31.12.2018	124.451	14.934	1,26	149,4	16,2	165,6
Erdgas H	01.01.2017	31.12.2017	155.000	18.600	1,18	174,3	20,1	194,4
						Durchschnitt	171,3	

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erläuterungen

4

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz. Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H<sub>T</sub>). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

### Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

### Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Faligestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).