

Exposé

Terrassenwohnung in Bergisch Gladbach

SOFORT BEZUGSFERTIG! 3 Zimmer, offene Küche auf 185qm Wohnfläche, zzgl. 65qm Nutzfläche im Keller



Objekt-Nr. OM-436800

Terrassenwohnung

Verkauf: **703.000 €**

Ansprechpartner:
Josef Policastro

51467 Bergisch Gladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	185,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	65,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	473 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch und hochwertig renovierte 3-Zimmer-Wohnung vereint modernes Design, beeindruckende Großzügigkeit und ein Wohnkonzept, das heute nur selten zu finden ist. Auf ca. 185 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das mit offenen Strukturen, eleganter Materialwahl und einem durchdachten Grundriss sofort begeistert.

Das Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohn-, Ess- und Küchenbereich – ein repräsentativer Lebensmittelpunkt mit außergewöhnlichem Raumgefühl, viel Licht und einer modernen, offen gestalteten Küche mit Kochinsel. Hier entsteht eine Atmosphäre, die gleichermaßen zum entspannten Wohnen wie zum stilvollen Empfangen von Gästen einlädt.

Zwei großzügige Schlafzimmer bieten Rückzugsorte mit Ruhe und Komfort. Ergänzt wird das Wohnangebot durch eine ca. 65 m² große Terrasse, die bereits anteilig in der Wohnfläche enthalten ist und den Innenraum auf wunderbare Weise nach außen erweitert. Ob Lounge-Bereich, Outdoor-Dining oder entspannte Sommerabende – diese Fläche schafft echten Mehrwert und eine besondere Wohnqualität.

Ein weiteres Highlight befindet sich im Untergeschoss:

Hier stehen Ihnen zusätzlich ca. 65 m² nicht anrechenbare Nutzfläche zur Verfügung. Ob als Homeoffice, Hauswirtschaftsraum, Fitness- oder Hobbybereich, Spielzimmer für Kinder oder privater Rückzugsort – diese Ebene eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und macht die Immobilie besonders attraktiv für anspruchsvolle Eigennutzer.

Ausstattung

Die Wohnung wurde mit viel Gespür für Stil und Wohnkomfort renoviert und präsentiert sich in einem modernen, hochwertigen Gesamtzustand. Großzügige Räume, ein stimmiges Lichtkonzept, elegante Bodenbeläge und geschmackvoll gestaltete Bäder verleihen der Immobilie eine exklusive Ausstrahlung.

Besonders hervorzuheben sind:

- großzügiger, offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich
- moderne Einbauküche mit Kochinsel
- zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- stilvoll gestaltete Badbereiche
- hochwertige Bodenbeläge und zeitgemäße Ausstattungsdetails
- große Terrasse mit besonderem Aufenthaltswert
- zusätzliche, vielseitig nutzbare Nutzfläche im Untergeschoss

Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die Großzügigkeit, Design und flexible Nutzungsmöglichkeiten in einem besonderen Wohnumfeld suchen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad

Sonstiges

Diese Wohnung ist weit mehr als ein klassisches Immobilienangebot – sie ist ein Zuhause für Menschen mit Anspruch. Sie verbindet modernes Wohnen mit außergewöhnlichem Platzangebot, hochwertiger Gestaltung und einem Wohnumfeld, das auch für Familien besonders viel bietet.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, zusätzlicher Nutzfläche im Untergeschoss, großer Terrasse, Freizeitangeboten innerhalb des Wohnparks und dem nahen, zur Gemeinschaft gehörenden Kindergarten macht dieses Angebot besonders attraktiv für Paare und junge Familien, die langfristig denken und Wohnen mit Lebensqualität verbinden möchten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnpark in angenehmer und ruhiger Lage von Bergisch Gladbach-Katharinental. Das Umfeld verbindet ein entspanntes, grünes Wohngefühl mit guter Erreichbarkeit und einem hohen Freizeitwert.

Auch infrastrukturell überzeugt der Standort: In der näheren Umgebung bestehen gute Busverbindungen, unter anderem über die Haltestelle Katterbach. Über den S-Bahnhof Bergisch Gladbach besteht zudem Anschluss an die S11 in Richtung Köln. Mit dem Auto sind sowohl Köln als auch Leverkusen über die regionalen Verkehrsachsen und die A4 gut erreichbar.

Ein besonderer Mehrwert innerhalb des Wohnparks ist der zugehörige, jedoch extern geführte Kindergarten Klutstein. Laut Träger handelt es sich um eine eingruppige Einrichtung für Kinder von drei bis sechs Jahren in unmittelbarer Nähe zum Wohnpark. Das macht die Wohnlage besonders attraktiv für junge Familien, die nicht nur ein hochwertiges Zuhause, sondern auch ein familienfreundliches Umfeld mit kurzen Wegen schätzen. Für Familien mit Baby ist die Wohnung damit vor allem mit Blick auf die kommenden Jahre besonders interessant.

Zusätzlich profitieren die Bewohner von den besonderen Gemeinschaftseinrichtungen des Wohnparks: Ein Swimmingpool sowie zwei Tennisplätze stehen von April bis Oktober zur Verfügung und verleihen der Anlage einen fast resortähnlichen Charakter.

Infrastruktur:

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn-, Ess- und Küchenbereich

Exposé - Galerie



Bad/WC mit bodengl. Dusche



Büro/ Hobbyraum

Exposé - Galerie



Einladender Eingangsbereich



1. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Sep. WC



2. Schlafzimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Hobbyraum