

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bergisch Gladbach

Junges hochwertiges MFH/Mehrgenerationshaus, Toplage Refrath, super Anbindungen



Objekt-Nr. OM-441596

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.350.000 €**

51427 Bergisch Gladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	715,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	12,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	496,00 m ²	Stellplätze	9
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sollmiete: 92300,00€ /Jahr

In der gefragten Wohnlage Refrath, präsentiert sich dieses außergewöhnliche, junge energieeffiziente Mehrfamilienhaus als hochwertige und zugleich sehr seltene Gelegenheit am Markt. Ursprünglich im Jahr 1964 als Dreifamilienhaus errichtet, wurde die Immobilie 2014 durch einen umfangreichen Neubau sowie eine umfassende Sanierung und Modernisierung zu einem modernen Gesamtobjekt weiterentwickelt.

Heute umfasst das Gebäude insgesamt sechs genehmigte Wohneinheiten, wobei aktuell zwei barrierefreie Einheiten im Erdgeschoss (je ca. 50 m²) zusammengelegt und als eine großzügige Wohnung genutzt werden. Eine Trennung in zwei eigenständige barrierefreie Einheiten ist baulich jederzeit mit überschaubarem Aufwand möglich.

Der überwiegende Teil der Immobilie befindet im 2014 neu errichteten Anbau, zu dem sich die Penthousewohnung als kompletter Neubau über das gesamte Gebäude erstreckt. Die restlichen Bestandsbereiche wurden im Zuge der Erweiterung umfassend modernisiert (u. a. Leitungen, Elektrik, Wasser, Abwasser, Innenausbau), sodass sich das Objekt insgesamt in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand ohne klassischen Sanierungsstau präsentiert.

Die Grundrissgestaltung sowie die Kombination aus hochwertigen Bestands- und Neubauflächen ermöglichen sowohl eine klassische Kapitalanlage als auch flexible Eigennutzungskonzepte, als Mehrgenerationenhaus bietet das Objekt vor allem wegen der im EG befindlichen barrierefreien Wohneinheiten allerbeste Voraussetzungen.

Der mit Aussenmauern eingefriedete Innenhof bietet mit seinen zahlreichen Stellplätzen auch für mehrere hochwertige Fahrzeug eine gesicherten Hafen.

Ausstattung

Die Immobilie hebt sich deutlich vom üblichen Standard vergleichbarer Mehrfamilienhäuser ab. Sowohl Optisch als auch in der technischen Ausstattung wurde ein überdurchschnittliches Niveau umgesetzt.

Allgemeine Ausstattung:

- Gasbrennwertanlage (2014) mit zentraler Warmwasserversorgung
- Überwiegend Fußbodenheizung
- 3 Fach-Verglasung
- 5 x gr. Schiebehebetüranlagen
- 1 x Grosse Falanlage zur Öffnung über die gesamte Breite
- 13 Große Dachflächenfenster mit elektr. Rolläden
- Überwiegend elektrische Raffstores, ergänzend elektrische Rollläden
- TV- und Internetanschlüsse in allen Räumen
- Überwiegend Einbauschränke
- 2 Großzügige Dachterrassen
- 2 Balkone (Logia),
- 2 grosse Terrassen mit kleinen Rasenflächen
- Starkstromanschluss und Aussenwasseranschluss auf den Terrassen im EG und teilweise auf den Dachterrassen vorhanden

Außenanlagen:

- Eingefriedetes Grundstück mit Mauer
- Durch Einfahrtstor und Zugangstüre verschlossener Innenhof sind gesicherte Parkflächen vorhanden
- Stellplätze auf dem verschlossenen Grundstück
- Gepflasterte Hof und Verkehrsflächen
- Separates Gerätehaus / Fahrradhaus
- Aussenwasseranschlüsse
- Aussenstromanschlüsse auf dem Grundstück

Wohnungsdetails (Auszug):

Erdgeschoss:

- 3 Wohnungen im Erdgeschoss:
- 2 davon verfügen über einen Anonymer Separater Seiteneingang
- teilweise mit Gartenanteile
- Eine Einheit mit eigenem Zugang zum Keller (Waschküche)
- Einbauschränke vorhanden
- Walk Inn Duschen
- Balkone / Terrassen:
- 1x mit großzügige Balkone (ca. 2 x 4 m), überdacht
- 2 x mit grosser Terrasse

Obergeschoss:

- 1 Bad mit Walk Inn Dusche
- 1 Vollbad, (Walk Inn Dusche , Badewanne)
- 1 x Große Dachterrasse ca 50m²
- 1 x Großer Balkon (ca. 2m x 4m)

Penthouse (Dachgeschoss):

- Großzügige Dachterrasse mit Anschlüssen für Starkstrom sowie Warm- und Kaltwasser für z. B. Jacuzzi
- Große Walk-in-Dusche (ca. 2 x 2 m) mit integriertem TV Wandeinbau
- Mehrere großformatige Schiebe- und Faltelemente, die ein nahezu vollständiges Öffnen der Wohnfläche ermöglichen
- 13 Dachflächenfenster, alle mit elektr. Rolladen und teilweise elektrisch zu öffnen
- Sehr hoher Lichteinfall und durchdachte Belüftungsmöglichkeiten
- Maßgefertigter Einbauschränk

Diese Einheiten erreichen ein Ausstattungsniveau, das im klassischen Mehrfamilienhaussegment selten zu finden ist.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

•Zwei Einbauküchen können optional separat erworben werden

•Bauvoranfrage für die Errichtung von drei Carports mit insgesamt mindestens sieben überdachten Stellplätzen befindet sich in der Bauvoranfrage, (sind noch nicht genehmigt)

•Zur Zeit sind nur 2 WE vermietet und eine durch den Eigner genutzte Penthousewohnung – flexible Nutzung für Eigennutzer oder Kapitalanleger , sofortiger Einzug in 4 WE möglich.

•Kurz gesagt: Wer sich den Stress eines Neubaus oder unkalkulierbarer Sanierungen sparen möchte, findet hier eine für Refrath einmalige fix und fertige Lösung.

Ohne Stress, keine Überraschungen, kein Baurisiko, keine Verzögerungen – einfach einziehen und genießen.

Hinweis für Interessenten:

Anfragen zu diesem Objekt werden zunächst gesammelt und ab dem 18.05.2026 strukturiert bearbeitet.

Bitte senden Sie Ihr Interesse per E-Mail : – alle Anfragen werden nach Eingangszeitpunkt berücksichtigt.

Lage

Der gehobene Stadtteil Refrath, das Tor zum bergischen Land, ist mittlerweile der begehrteste Ortsteil von Bergisch Gladbach, zählt zu den dynamisch wachsenden und zunehmend gefragtesten Wohnlagen im direkten Einzugsgebiet von Köln.

Die Lage kombiniert zwei entscheidende Faktoren: Nähe zur Metropole und gleichzeitig ein hohes Maß an Lebensqualität im Grünen. Die Kölner Innenstadt ist in rund 10 km erreichbar, sowohl über die Autobahn A4 als auch bequem über die KVB-Linie 1. Refrath verfügt sogar über einen Schnellbus Verbindung, der SB40 fährt ab Refrath auf dem direkten Weg über die A4 nach Köln mit nur max. einem Halt bis zum Kölner HBF. Durch die sehr gute Anbindung, ist nicht nur Köln in kurzfristiger Nähe.

Refrath entwickelt sich kontinuierlich weiter – sowohl infrastrukturell als auch wirtschaftlich. Neben einer stabilen, kaufkräftigen Bewohnerstruktur profitiert der Standort von einer stetig wachsenden Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert:

- Der weitläufige Königsforst mit Wildpark liegt in unmittelbarer Nähe
- Sowie der Sallermühlensee, der Kahnweiher und weitere Erholungsgebiete
- Das Mediterana zählt zu den bekanntesten Wellnessanlagen der Region
- Die Eissporthalle Bergisch Gladbach ergänzt das Freizeitangebot

Die Topografie ist ein oft unterschätzter Vorteil: Refrath ist überwiegend eben, wodurch sich die Umgebung ideal für Radfahrer eignet. Strecken Richtung Bergisch Gladbach, Köln (über Brück und Rath) lassen sich nahezu ohne Steigungen zurücklegen.

Insgesamt handelt es sich um einen Standort, der städtische Nähe, Natur, Infrastruktur und langfristige Wertstabilität in einer Weise kombiniert, wie sie im Kölner Umland in der Vielzahl der Annehmlichkeiten und Möglichkeiten sonst nicht verfügbar ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



DG Penthousewohnung

Exposé - Galerie



DG Penthousewohnung



DG Penthousewohnung

Exposé - Galerie



EG

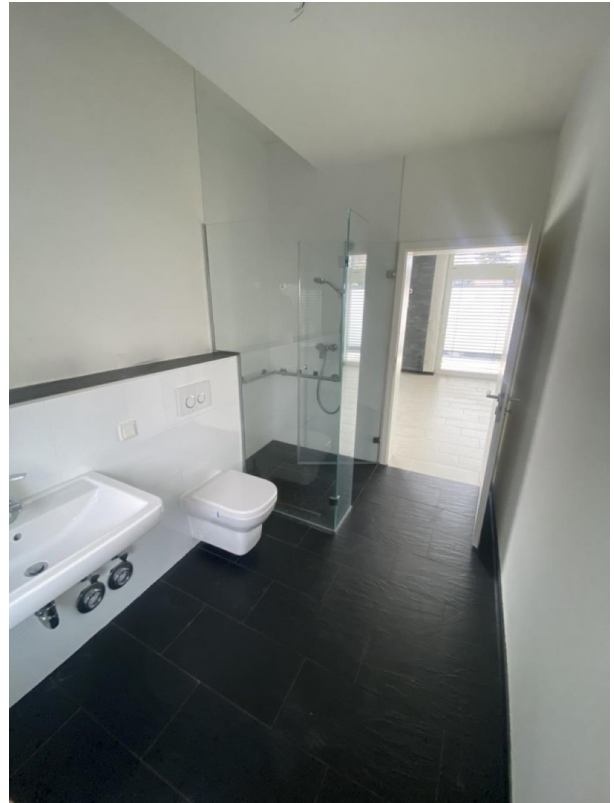


EG

Exposé - Galerie



EG



EG



EG

Exposé - Galerie



EG



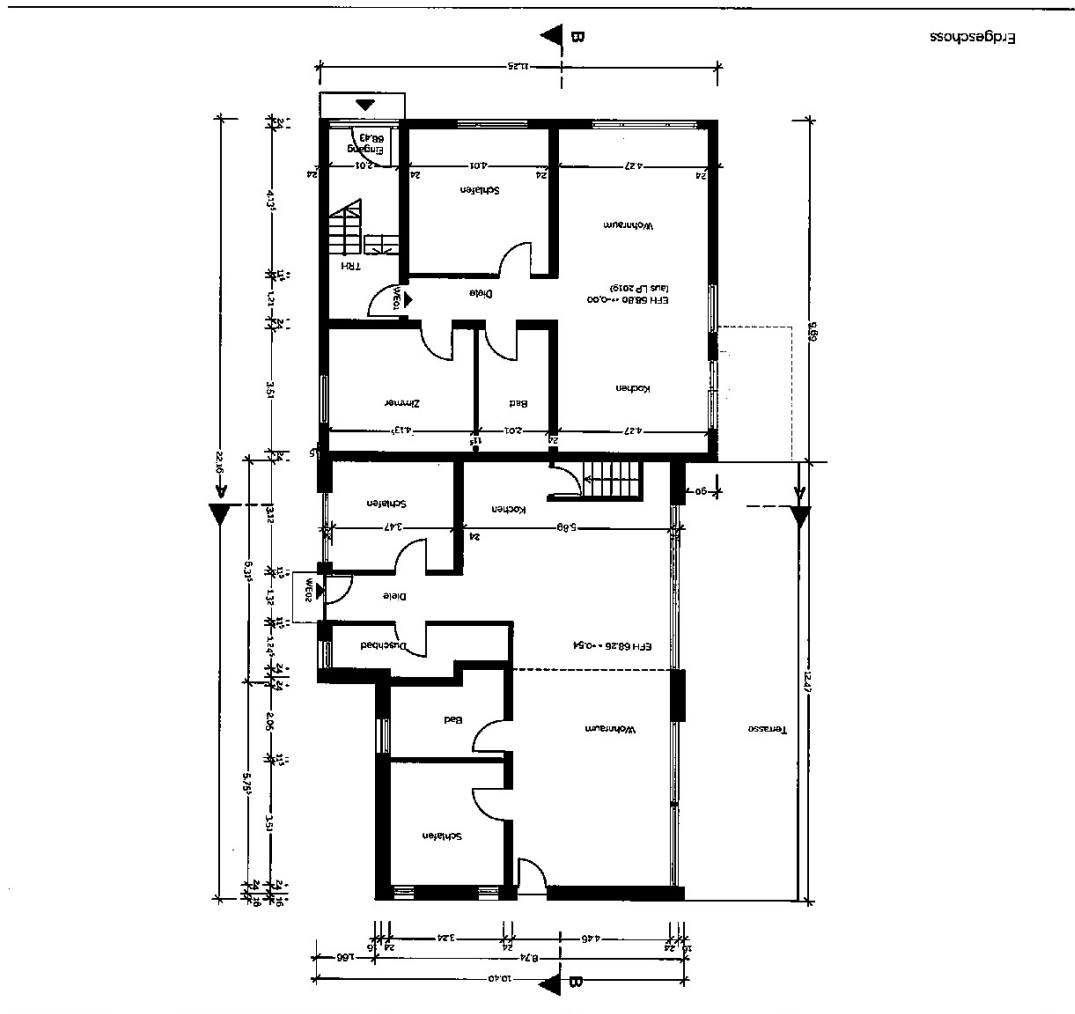
EG

Exposé - Galerie



EG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

