

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bergisch Gladbach - Hand Geräumige kernsanierte DG 3 Zi. Wohnung in Top-Lage// mihome Architektur & Interior Design



Objekt-Nr. OM-448375

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **409.550 €**

Ansprechpartner:
Maurice Sindram

Marienburger Str. 11
51469 Bergisch Gladbach - Hand
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	94,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	220 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sechs Einheiten. Besonders attraktiv: Zwei der Wohnungen im Haus stehen zum Verkauf, was sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessante Möglichkeiten eröffnet.

Bereits beim Betreten der Wohnung zeigt sich das durchdachte Raumkonzept. Über das Treppenhaus gelangt man in einen kompakten Eingangsbereich mit Flur, Garderobenmöglichkeit und separatem Abstellraum.

Im Tageslicht-Bad sind Dusche, Walk-In gefliest, und Badewanne vorhanden. Die Erschließungsflächen sind bewusst effizient gehalten, sodass die Wohnräume von einem spürbaren Platzgewinn profitieren.

Direkt anschließend liegen zwei nebeneinander angeordnete Schlafzimmer, die durch ihre großen Gauben angenehm belichtet werden und trotz der Dachschrägen ein sehr gutes Raumgefühl vermitteln. Die Schrägen bieten sich ideal für maßgefertigte Einbauschränke an, sodass sich der Platz besonders gut nutzen lässt.

Es folgt ein geräumiges, modern gestaltetes Badezimmer mit Walk-In-Dusche, hochwertiger Neuverfliesung und vollständig erneuerter technischer Ausstattung. Im Zuge der Sanierung wurden hier – ebenso wie in der gesamten Wohnung – sämtliche Rohrleitungen und Sanitärinstallationen umfassend erneuert.

Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch seine Großzügigkeit und die geplante Gestaltung besonders überzeugt. Eine durchgehende Verglasung sorgt für viel Tageslicht und eröffnet einen weiten Blick in das Umland bis Richtung Köln. Die offene Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein; zusätzlich bietet der Fensterbereich Potenzial für eine attraktive integrierte Sitzbanklösung.

Die Wohnung wurde im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung in wesentlichen Bereichen neu aufgebaut. Dazu zählen unter anderem der vollständige Rückbau und die Neuherstellung von Estrich und Dämmung, eine neue Innendämmung mit Multipor, neue Fenster mit 3-fach-Verglasung und Rollläden, neue Bodenbeläge, neue Trennwände, statische Optimierungen mit neuen Unterzügen für großzügigere Raumzuschnitte, eine vollständig erneuerte Elektrik, neue Leitungsführungen und Anschlüsse für Küche und Bad, neue Sanitärinstallationen, eine neue Fußbodenheizung, neue Fliesen sowie umfangreiche Spachtel- und Malerarbeiten.

Insgesamt entsteht hier eine Wohnung, die den Charme eines Dachgeschosses mit dem Komfort und der technischen Qualität eines nahezu neu hergestellten Innenausbaus verbindet.

Anm: Die Wohnung wird doch die zus. Dämmung und 3fach Verglasung etwas kleiner wie auf den Plänen, der Energieverbrauch sinkt demnach voraussichtlich auf Klasse D!

Ausstattung

Auf Wunsch: Durchdachte, budgetfaire Ausstattung durch Architekt / Projektverantwortlichen: Einbauküche, Leuchten und Einbaumöbel

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Die Wohnung wird doch die zus. Dämmung und 3fach Verglasung etwas kleiner wie auf den Plänen, der Energieverbrauch sinkt demnach voraussichtlich auf Klasse D!

Lage

Die Wohnung liegt in Bergisch Gladbach-Hand, einem gefragten und gewachsenen Wohnstandort im Westen der Stadt.

Hand grenzt unmittelbar an die Stadtteile Paffrath und Gronau und im Süden direkt an Köln Dellbrück; zugleich liegt Bergisch Gladbach insgesamt unmittelbar an der Stadtgrenze von Köln. Diese Lage verbindet ein ruhiges, eher wohngepprägtes Umfeld mit der schnellen Nähe zur Metropole und macht den Standort besonders attraktiv für alle, die naturnah wohnen und dennoch stadtnah angebunden sein möchten.

Gerade die Nähe zu Köln-Dellbrück verleiht dem Standort einen besonderen Reiz: Man profitiert von der Nachbarschaft zu einem beliebten Kölner Stadtteil und damit von einem urbaneren Umfeld, ohne auf die entspannte Wohnqualität des Bergischen verzichten zu müssen. Dellbrück grenzt östlich direkt an Bergisch Gladbach, was die enge räumliche Verbindung zusätzlich unterstreicht.

Hand und das angrenzende Umfeld bieten zugleich einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Bergisch Gladbach positioniert sich als Teil des Bergischen Wanderlands mit zahlreichen Wanderangeboten und Themenwegen. Hinzu kommen naturnahe Bereiche und Waldlandschaften im Umfeld, etwa im Bereich des Diepeschrather Waldes sowie der waldgeprägten Landschaften östlich von Dellbrück.

Damit eignet sich die Lage ideal für Spaziergänge, Joggingrunden und Ausflüge ins Grüne direkt vor der Haustür.

Auch im Alltag überzeugt die Mikrolage. Das Umfeld von Hand und Paffrath verfügt über eine gewachsene soziale Infrastruktur mit Kindertagesstätten, Grundschulen und Nahversorgung. Die Stadt Bergisch Gladbach weist für den statistischen Bezirk Hand eigene Kita- und OGS-Kapazitäten aus; zusätzlich bestehen im nahen Umfeld von Paffrath weitere Angebote.

Für Freizeit und Erholung ergänzen Einrichtungen wie das Kombibad Paffrath sowie das in Bergisch Gladbach sehr bekannte Mediterana das Standortprofil.

Beide Einrichtungen stehen exemplarisch für den hohen Wohn- und Freizeitwert des näheren Umfelds.

Auch die Anbindung im öffentlichen Verkehr ist grundsätzlich vorhanden: Im aktuellen Busnetz des Rheinisch-Bergischen Kreises ist Marienburger Straße als Haltepunkt im Liniennetz ausgewiesen.

Unterm Strich bietet die Lage eine in dieser Form besonders attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, gewachsener Nachbarschaft, guter Alltagsinfrastruktur, naturnahem Freizeitwert und schneller Nähe zu Köln.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	240,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

Exposé - Galerie



Küche mit Insel

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohnbereich Raustrennen

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich Panoramafenste

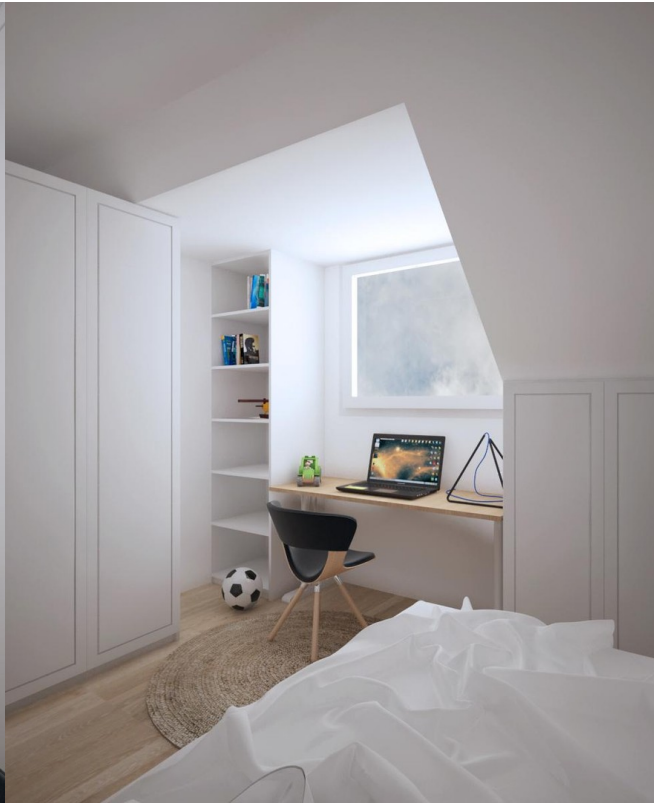


Außenterrasse nach Sanierung

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Garderobe Flur



Duschbad-Abb. ähnlich

Exposé - Galerie



Badewanne-Abb. ähnlich



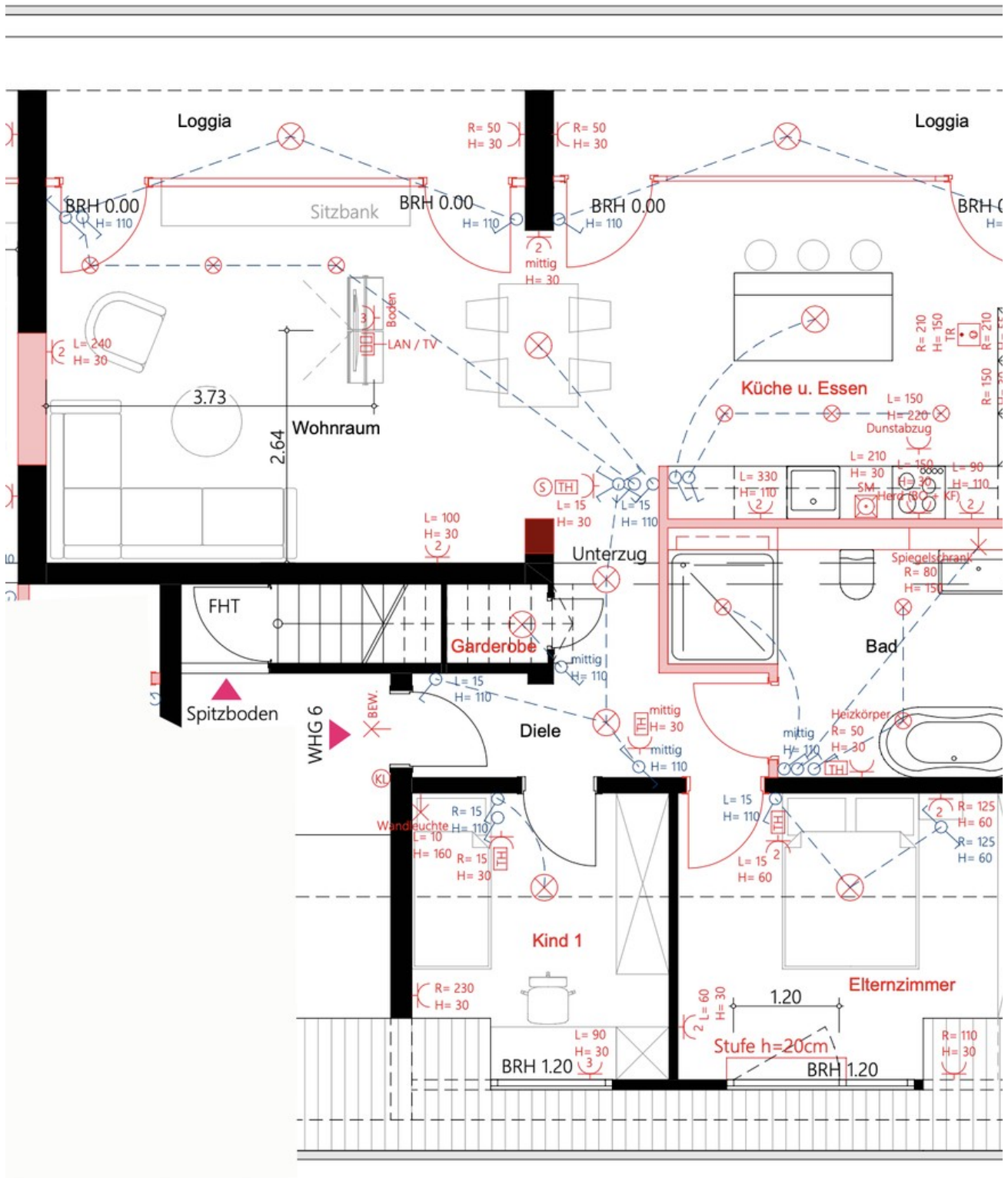
Außenterrasse nach Sanierung

Exposé - Galerie



Bestand Außenansicht Straße

Exposé - Grundrisse



Whg 6 Grundriss und Elektro