

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bergisch Gladbach

### Großzügige 2 Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse und 2 Stellplätzen in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-451004

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **390.000 €**

51429 Bergisch Gladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	359 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

-Die Wohnung befindet sich in der zweiten Etage eines 1910 erbauten Mehrfamilienhauses.

-Sie wurde zuletzt 2006 kernsaniert und befindet sich in einem gut gepflegten Zustand.

-Im Sommer 2025 wurden die Dachfenster/ Gauben neu verkleidet.

-Im Frühjahr 2026 wurde das Dach mit einer zusätzlichen neuen Dachlage eingekleidet.

-Die Wohnung verfügt über ca. 80 Quadratmeter Wohnfläche, die sich auf Schlafzimmer, Wohnzimmer, Flur, Küche, Badezimmer, Gäste WC und Balkon verteilen.

-Die tolle Dachterrasse mit dem Sonnenschutz und eigenem Balkonkraftwerk sind besonders hervorzuheben.

-Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und verfügt über einen Handtuchwärmer.

-Die Böden sind mit hochwertigen Laminat und Fliesen versehen, die Kunststofffenster sind doppelt verglast und wärmeisoliert.

-Für Wärme sorgt eine neu installierte Gaszentralheizung aus dem Jahr 2024, welche auch einen tagesaktuellen Energieausweis deutlich verbessern würde. Zusätzlich speist noch ein Balkonkraftwerk ein, welches ebenfalls zur deutlichen Verbesserung beiträgt.

Aufgrund der Gültigkeit wurde dies noch nicht berücksichtigt.

-Zwei Stellplätze sowie ein eigener Kellerabteil und Waschküche runden das Angebot ab.

-Das aktuelle Hausgeld für diese Wohnung beträgt 293,00€ im Monat und 65,94€ Instandhaltungsrücklagen.

## Ausstattung

Gerne können Möbel mit übernommen werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Leider müssen wir diese schöne Wohnung schon nach knapp 5 Jahren wegen Nachwuchs und Platzgründen wieder aufgeben. Aufgrund des jüngsten Kaufes mit Makler, sind alle Unterlagen vollständig und deshalb können hier Maklergebühren eingespart werden.

Ein Kauf wäre ab sofort möglich, mit anschließender Untervermietung bis Herbst 2027 wegen Hausbau.

## Lage

-Die angebotene Immobilie befindet sich in Bensberg, ein schöner Teil von Bergisch Gladbach.

-Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Restaurants, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen finden Sie in der Umgebung und sind

fußläufig zu erreichen.

-Für reichlich Erholung sorgt das wald- und wasserreiche Umfeld.

-Gut angebunden sind Sie über die nahe gelegenen Bundesstraßen 55, 506 und Autobahn A4.

-In unmittelbarer Nähe befindet sich die Straßenbahn Linie 1 etwa 400m sowie der Bus SB40. Mit beiden Anbindungen ist man in wenigen Minuten in Köln.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	176,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



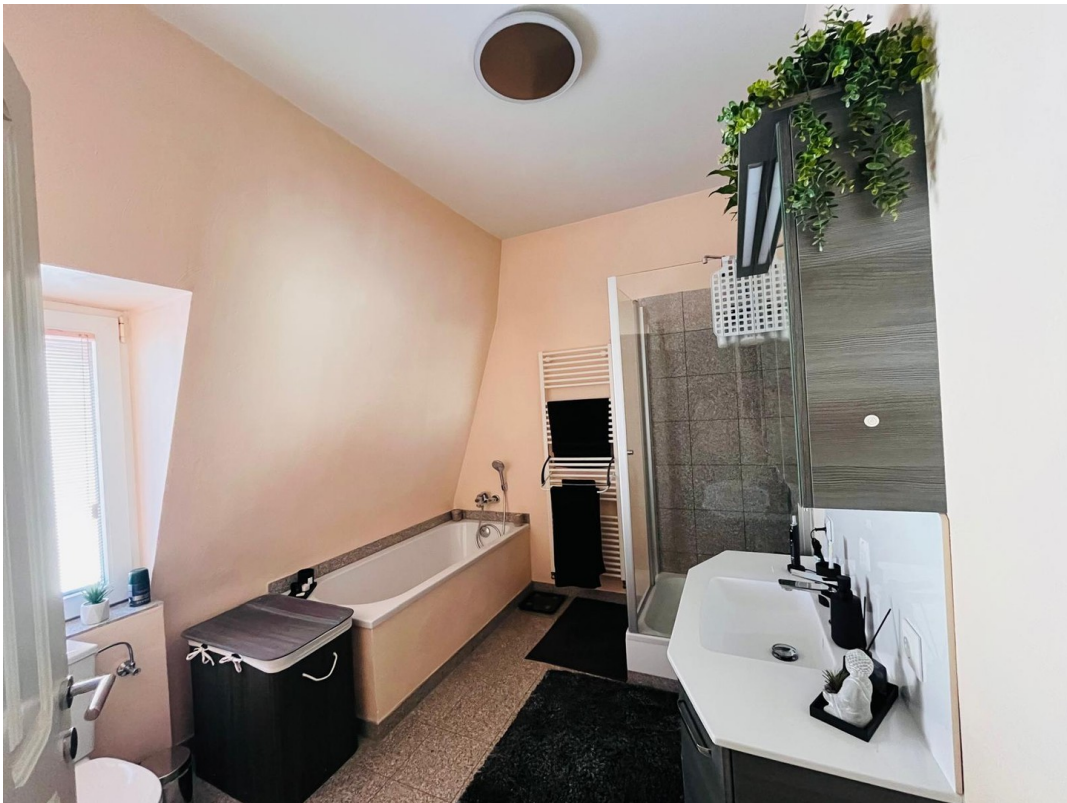
# Exposé - Galerie



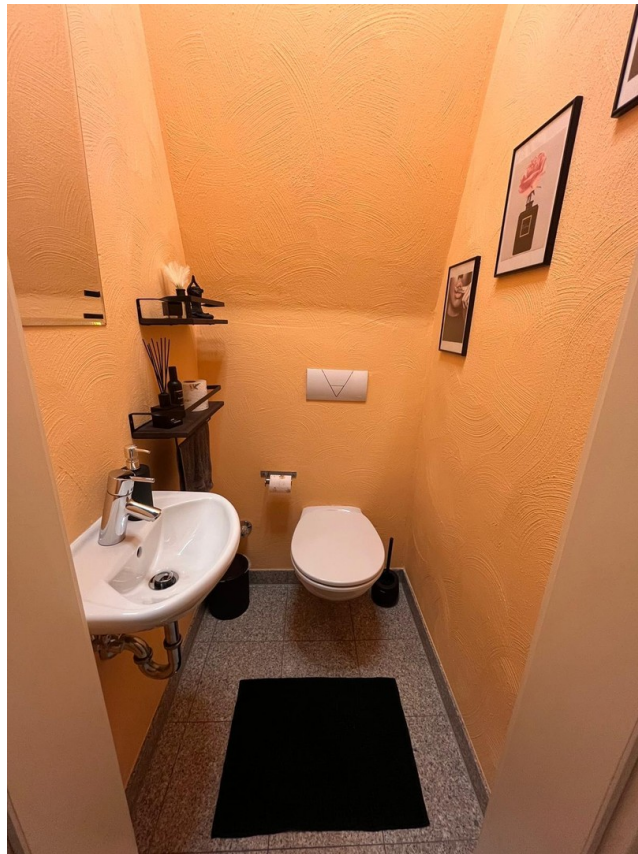
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## Grundriss

9

Grundriss

