

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bergisch Gladbach

**\*\* Luxuriöses Generationenhaus in gehobenen Umfeld  
mit Gartenparadies\*\*\***



Objekt-Nr. OM-457809

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:  
Molitor

51467 Bergisch Gladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.070,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freihstehende Zweiparteienhaus besticht durch seine großzügige Aufteilung und sein solides, ruhiges und zentrales Wohnunfeld und bietet Ihnen die Möglichkeit Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu kombinieren, die Nutzung eines Mehrgenerationenmodells oder eine Wohnung zu bewohnen und die andere zu vermieten.

Die Liegenschaft wurde in 2022/2023 in großen Teilen kernsaniert. Es wurden hochwertige Materialien verwendet, die stimmig aufeinander abgestimmt worden sind.

Jede Wohnung verfügt im Wohnbereich über einen offenen Kamin auf der Terrassenseite lädt ein Aussenkamin zu entspannten Stunden ein.

Die Wohnungen sind aufgeteilt in eine barrierearme Wohnung im Erdgeschoss mit 6 Zimmern und rund ca. 135 qm Wohnfläche und der Dachgeschosswohnung mit 3 Zimmern und einem zur Straßenseite ausgerichteten Balkon.

Die großzügige Doppelgarage verfügt über ein elektrisches Sektionaltor und ist mit Wassersnslüssen und Elektrik ausgestattet.

Das absolute Hihhlight ist der ca. 2070 Quadratmeter parkähnliche Gartenbereich. Hier kann potentiell noch ein Anbau entstehen, vorbehaltlich einer Baugenehmigung der Stadt Bergisch Gladbach.

Alles im Allen wohnen Sie zentral, ruhig und genießen alle Vorzüge eines autarken, entspannten Familiendomizils, das seines Gleichen sucht.

## Ausstattung

- offene Kamine
- Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltor
- Bodenbeläge Echtholzparkett, hochwertiger Vinylboden, Steinfeinzeug
- 2 Wohnungen
- 2 Einbauküchen
- Innentüren teils Schreinertüren
- Gaszentralheizung eines führenden Markenherstellers aus Ende 2022

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten

## Lage

Zentrale, ruhige Wohnlage in dem sehr beliebten Bergisch Gladbach Hebborn.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	149,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



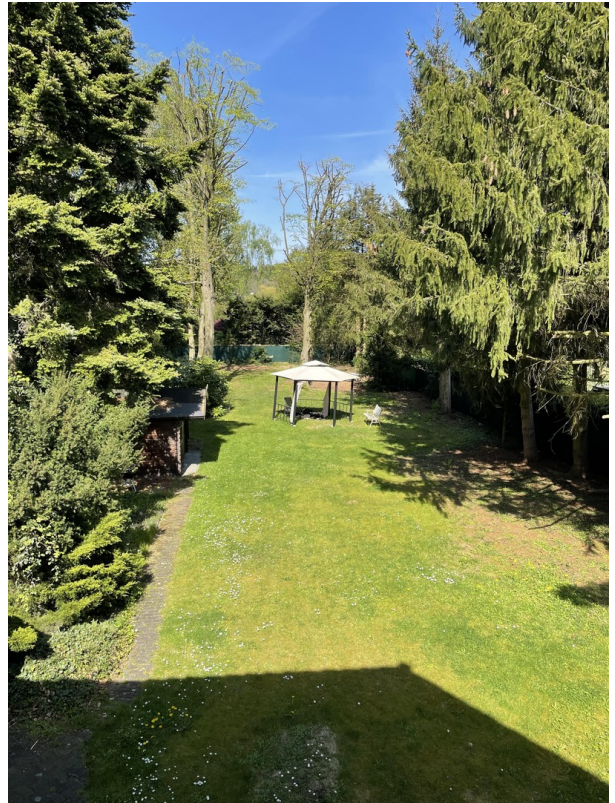
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

