

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bergisch Gladbach - Gronau

Mehrgenerationenhaus mit guter Anbindung nach Köln - 2 Wohneinheiten + ausbaufähiges Dachgeschoss



Objekt-Nr. OM-459345

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **540.000 €**

Gierather Straße
51469 Bergisch Gladbach - Gronau
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	897,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	182,00 m ²	Stellplätze	0
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Mehrgenerationenhaus bietet zwei separate 4-Zimmer Wohnungen mit jeweils ca. 90 m² sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger.

Das Erdgeschoss ist derzeit noch durch Eigentümer bewohnt, wird jedoch zum Verkauf vollständig geräumt und kann jederzeit besichtigt werden. Aufgrund der aktuellen Nutzung werden online keine Fotos zur Verfügung gestellt.

Das Obergeschoss wurde in den vergangenen Jahren teilweise renoviert. Im Zuge dessen wurden unter anderem Fenster, Rollläden, Böden sowie Wandflächen modernisiert.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über ein ausbaufähiges Dachgeschoss, das weiteres Potenzial für zusätzlichen Wohnraum bietet.

Der Keller mit ca. 90 m² bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobby-, Arbeits- oder Stauraum.

Eine großzügige Gartenfläche auf ca. 897 m² Grundstück lädt zur individuellen Gestaltung ein und bietet viel Platz für Familie und Freizeit.

Die Immobilie wird durch eine Gastherme (Baujahr 2018) beheizt, wodurch eine zeitgemäße und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet ist.

Zum Objekt gehören außerdem zwei Garagen, die sich aktuell in renovierungsbedürftigem Zustand befinden.

Ein gültiger Energieausweis liegt vor und kann bei Interesse eingesehen werden.

Es handelt sich um einen Privatverkauf. Es fallen dementsprechend keine Maklerprovisionen an.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Angaben zu den Wohnflächen erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den gerundeten Werten der Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag.

Lage

Die Immobilie befindet sich in gefragter Wohnlage von Bergisch Gladbach-Gronau, einem beliebten und gut angebundenen Stadtteil mit urbaner Nähe und gleichzeitig angenehmer Wohnqualität.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit.

Ein besonderer Vorteil ist die sehr gute Verkehrsanbindung:

Der Stadtteil ist durch mehrere Buslinien (u. a. 436, 451, 452) optimal mit dem Busbahnhof bzw. S-Bahnhof Bergisch Gladbach verbunden, der in wenigen Minuten erreichbar ist.

Der S-Bahnhof Bergisch Gladbach-Duckterath mit direkter Verbindung (S11) zum Kölner Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Der Hauptbahnhof Köln ist in ca. 20–25 Minuten bequem erreichbar – ideal für Pendler.

Auch mit dem Auto ist die Anbindung hervorragend:

Über die nahegelegene B55 sowie die Autobahn A4 gelangt man schnell und unkompliziert nach Köln und in die umliegenden Regionen.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten:

Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Naherholungsgebiete befinden sich in direkter Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität des Stadtteils Gronau.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	348,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Hausflur

Exposé - Galerie



Wohnungsflur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Balkonansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Garten



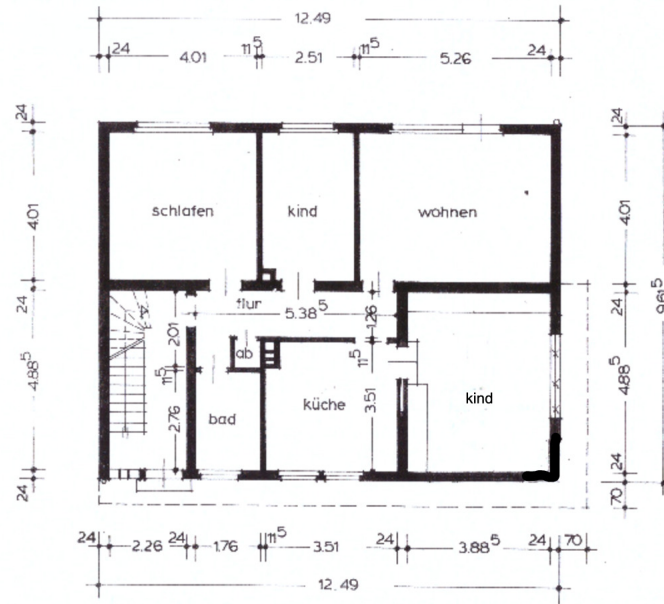
Terrasse

Exposé - Galerie



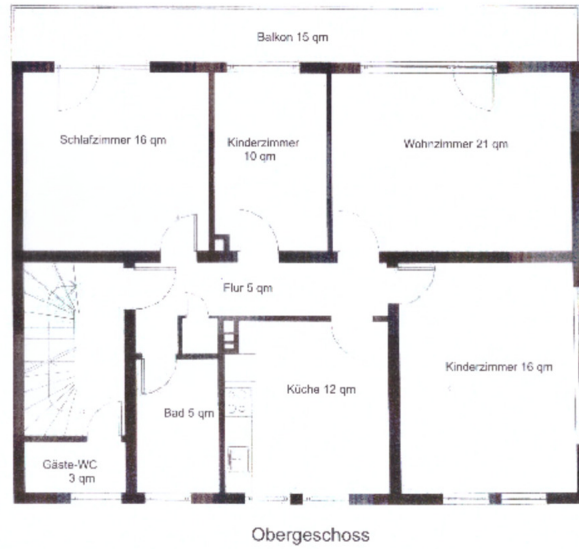
Garagenansicht

Exposé - Grundrisse

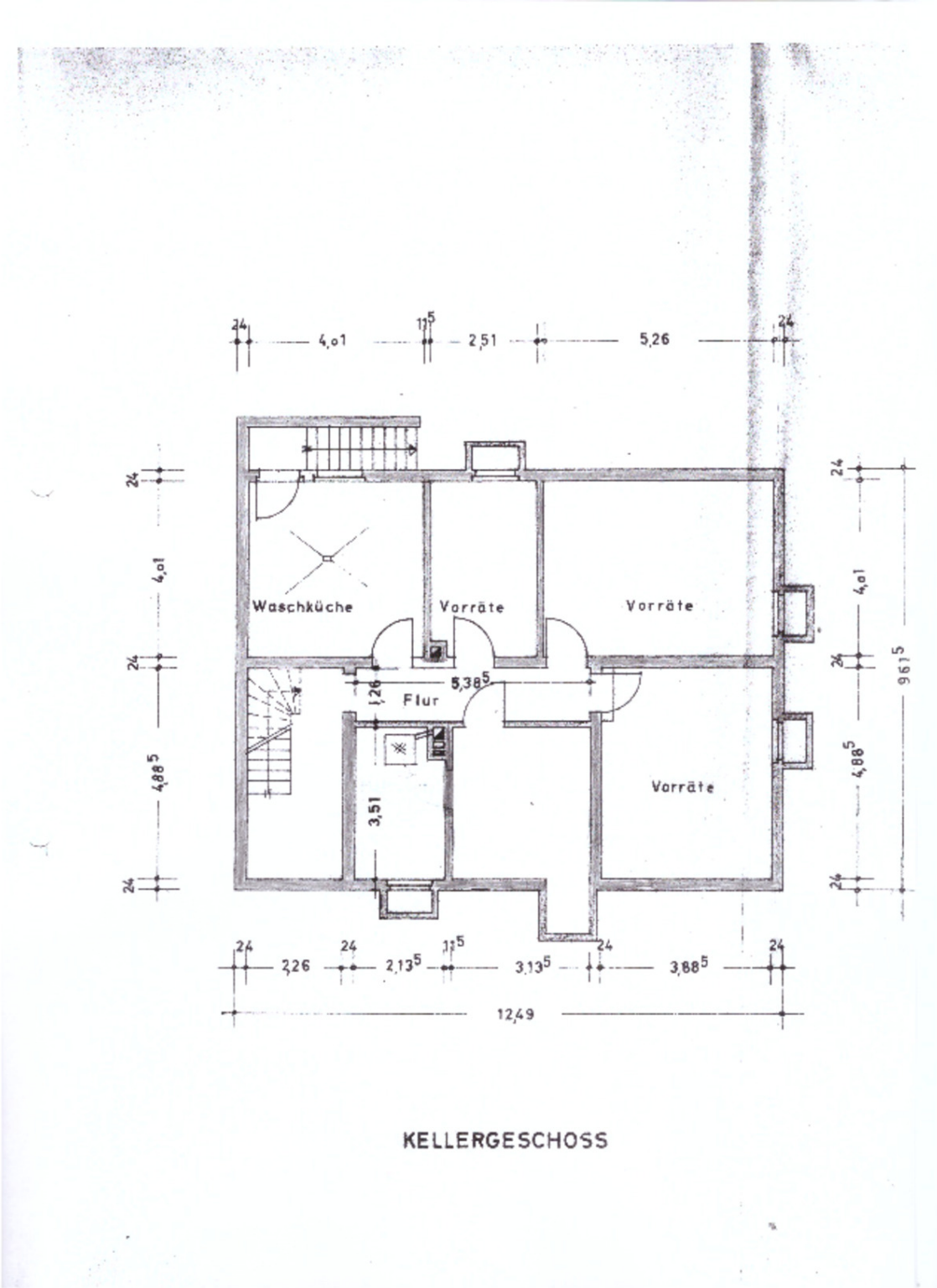


Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



KELLERGESCHOSS