

# Exposé

## Reihenhaus in Bergisch Gladbach

### Großzügiges Einfamilienhaus am Rande von Köln



Objekt-Nr. **OM-464972**

**Reihenhaus**

Verkauf: **423.000 €**

51469 Bergisch Gladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt wurde 1998 erbaut und von den jetzigen Eigentümern seit 2001 bewohnt und instand gehalten. Die Eingangstür befindet sich in einem vorgelagerten kleinen Anbau, in dem sich auch die Gästetoilette und ein Hauswirtschaftsraum befinden. Man betritt durch eine gläserne Windfangtür den großzügigen, offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der praktisch das gesamte Erdgeschoss umfasst. Ein kleiner Garten schließt sich an den Wohnbereich an; die große Terrasse in Südwest-Ausrichtung hat ein Glasdach mit elektrisch ausfahrbarem Sonnenschutz. Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche und das Elternschlafzimmer. Die Treppe führt anschließend hinauf in den ausgebauten Dachboden, der in ein kleineres und ein größeres Zimmer mit separaten Eingängen unterteilt ist. Vom größeren Zimmer aus führt eine weitere Treppe auf ein Podest im Spitzgiebel, das groß genug ist für ein Bett und mit eigenem Dachfenster größeren Kindern eine ideale Rückzugsmöglichkeit bietet.

## Ausstattung

Vor dem Haus befindet sich ein Kfz.-Stellplatz mit Wallbox, ein Pflanzbeet und ein 500-Liter-Regenwasserspeicher. Ein weiterer Kfz.-Stellplatz, nur wenige Schritte entfernt, kann auf Wunsch zusätzlich erworben werden. Das Flachdach des vorgelagerten Anbaus ist begrünt. Auf dem Südwest-Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit 18 Modulen.

Das Haus ist nicht unterkellert. Es verfügt als Ausgleich über einen separaten Hauswirtschaftsraum.

Die Zentralheizung mit Gas-Brennwerttechnik wurde 2020 erneuert.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Haus wird voraussichtlich ab Ende August 2026 frei.

## Lage

Das Haus liegt im Bergisch Gladbacher Stadtteil Gronau, ca. 100 m abseits der Straße in ruhiger Hinterlandbebauung und ist Teil einer kleinen Siedlung mit nahezu identischen Reihenhäusern. Zwischen den Häuserreihen befindet sich eine gepflasterte Wegefläche, die zusammen mit einem großen Kinderspielplatz, mehreren Beeten mit Büschen und Bäumen und einem Abstellplatz für Mülltonnen vorn an der Straße zum Gemeinschaftseigentum der Siedlung gehört.

Die Lage ist nahezu ideal: In fußläufiger Entfernung befinden sich drei Supermärkte und drei Bäckereien sowie drei Kitas und eine Grundschule mit offener Ganztagsbetreuung. In 15 Minuten erreicht man zu Fuß auch das Bergisch Gladbacher Stadtzentrum. Die S-Bahn-Haltestelle "Duckterath" der S11 ist nur 700 m entfernt und in nur 16minütiger Fahrtzeit erreicht man den Kölner Hauptbahnhof.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Frontansicht Vorbau

# Exposé - Galerie



Dachbegrünung Vorbau



Küchenbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



Treppenaufgang EG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Haus Gartenseite



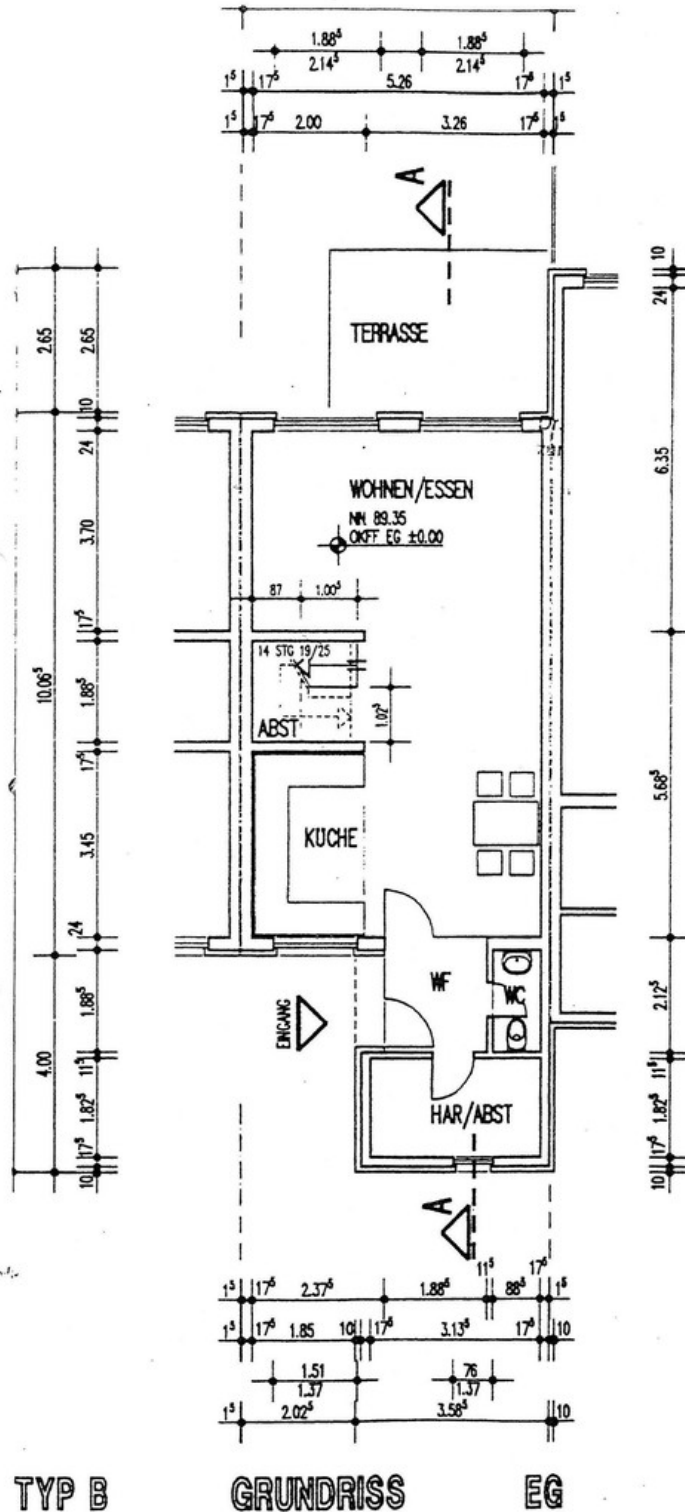
Haus Gartenseite

# Exposé - Galerie



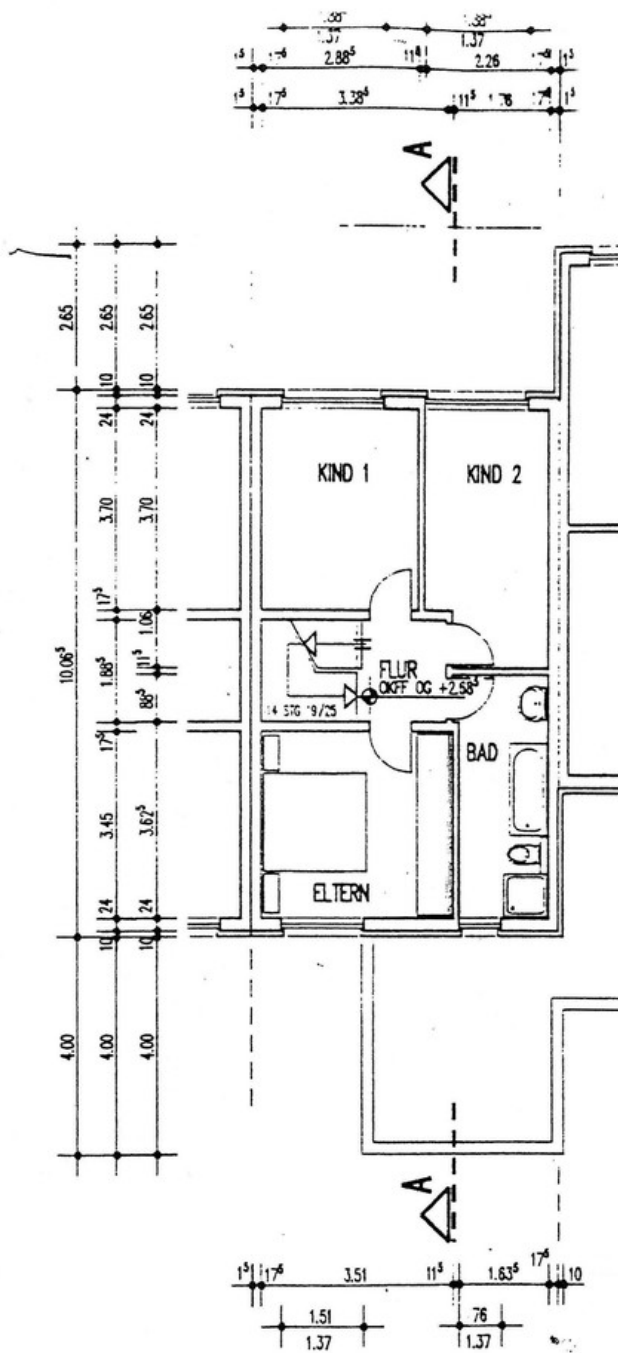
Spielplatz (WEG)

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

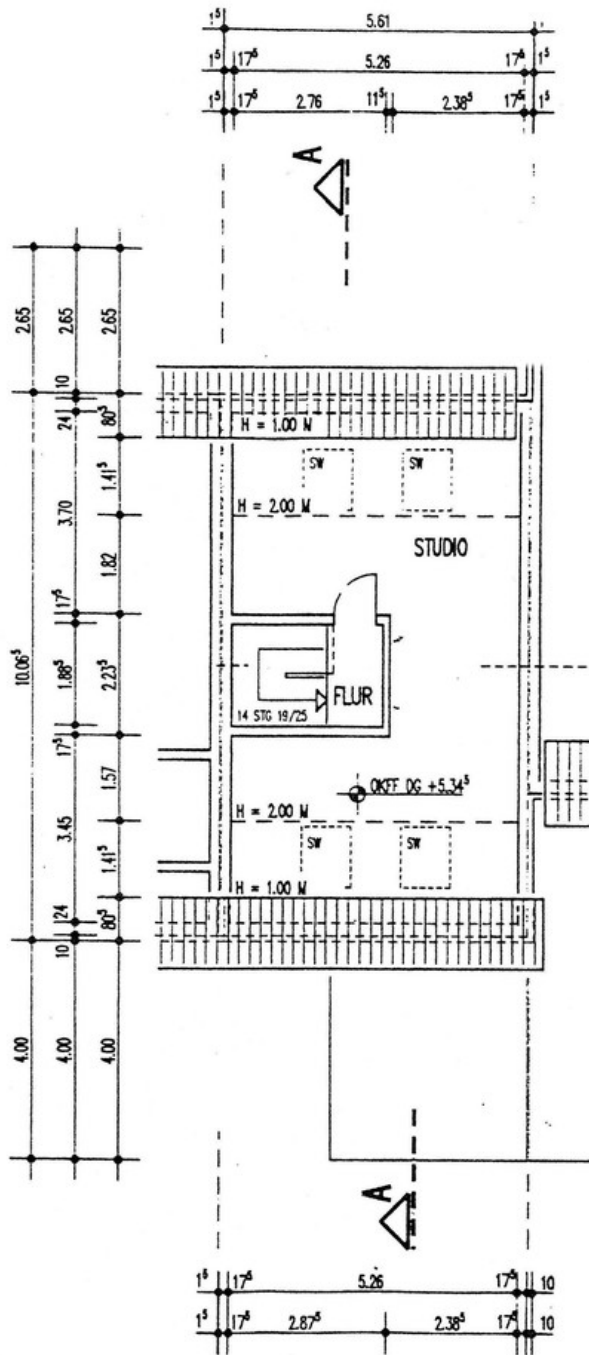
# Exposé - Grundrisse



TYP B GRUNDRISS OG

Obergeschoss

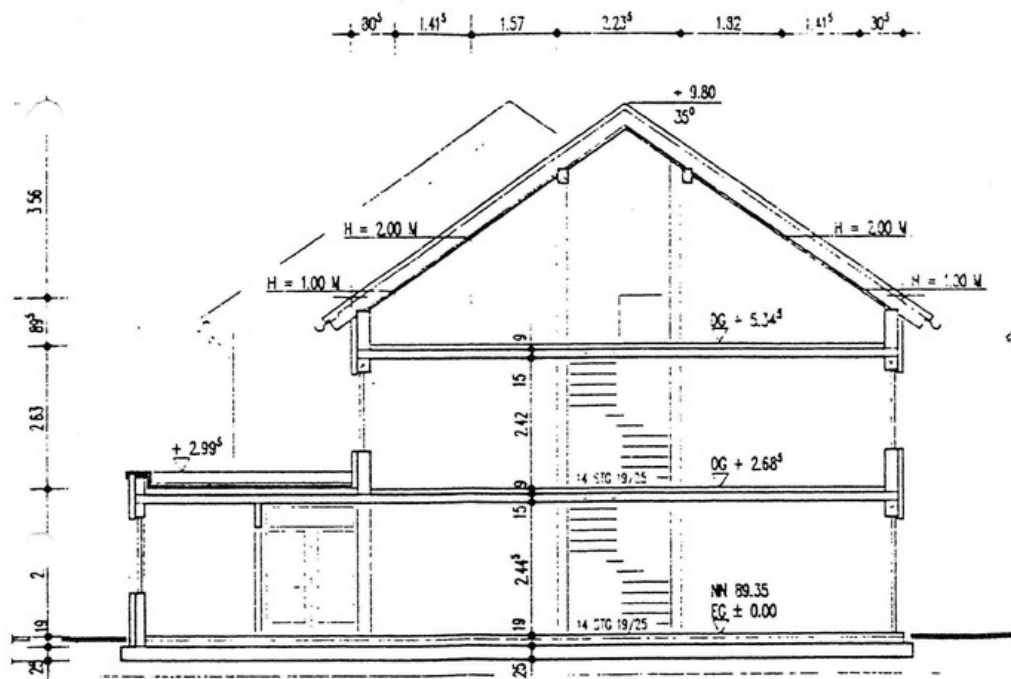
# Exposé - Grundrisse



TYP B GRUNDRISS DG

Dachgeschoss (vor Ausbau)

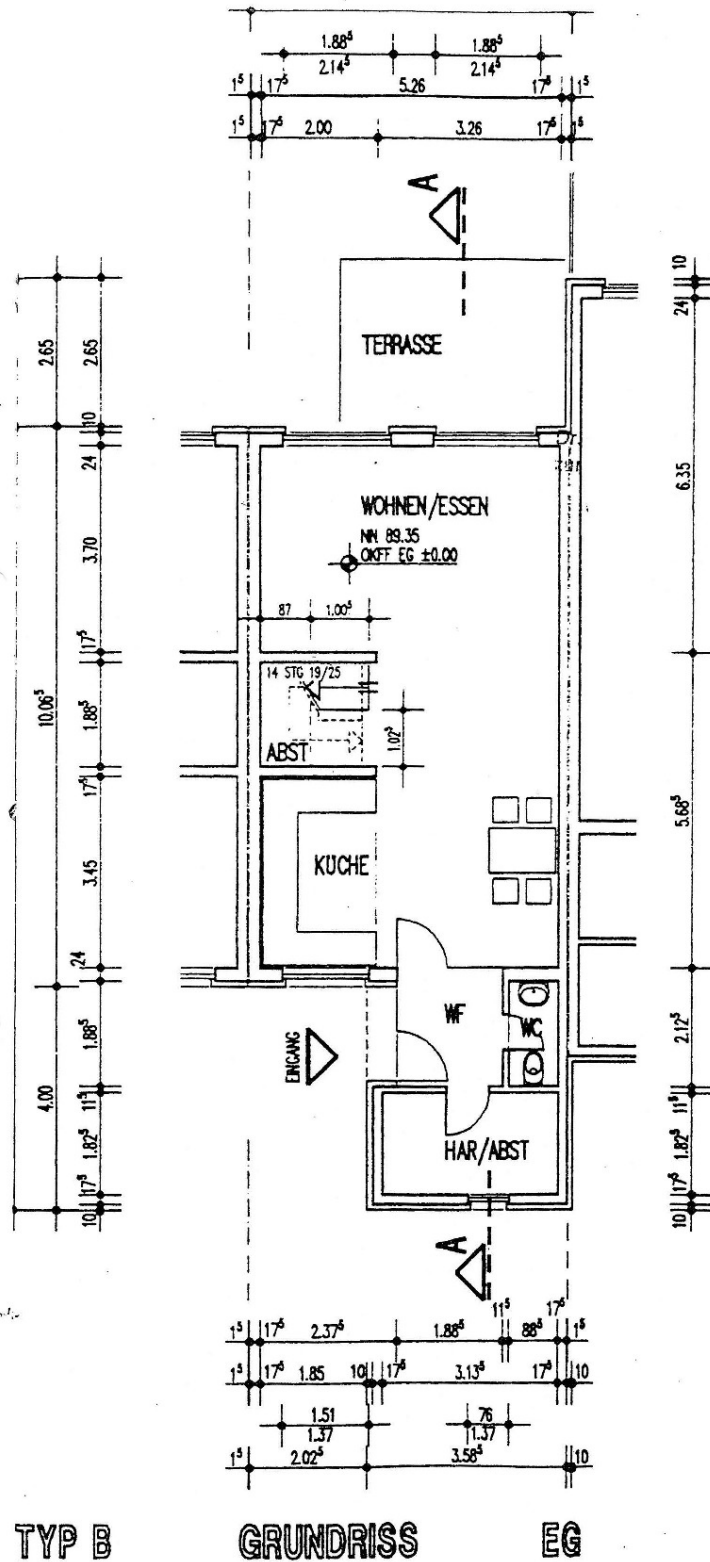
# Exposé - Grundrisse



SCHNITT A - A

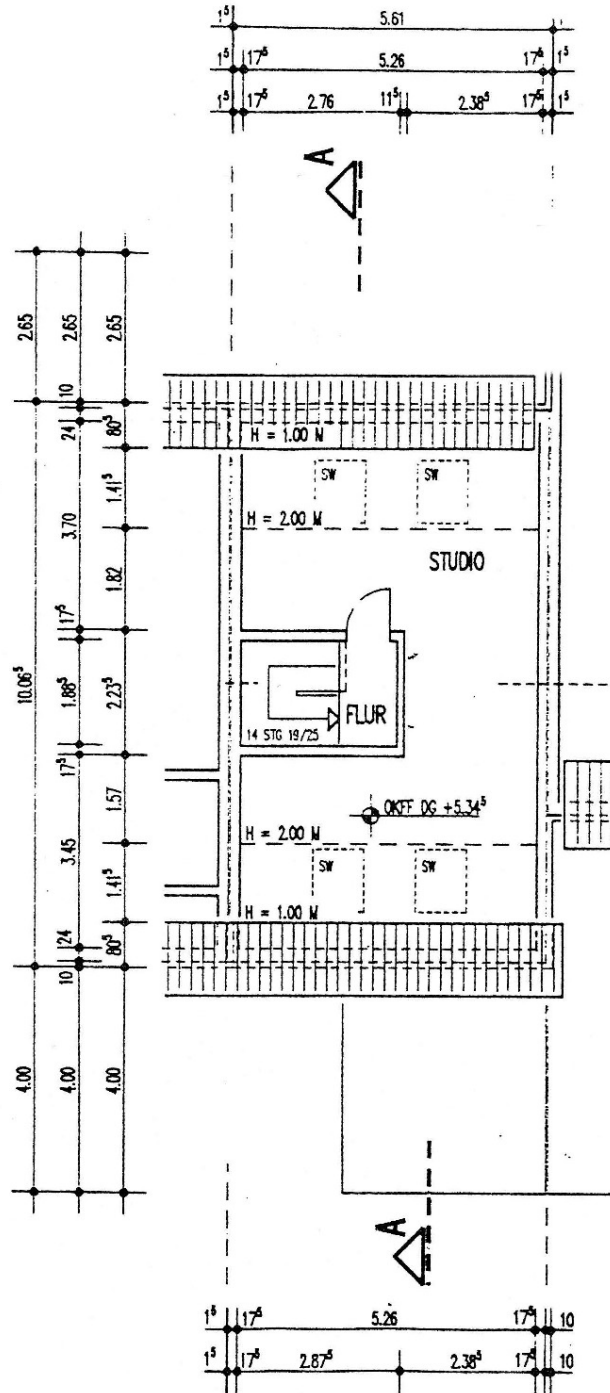
Schnitt

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

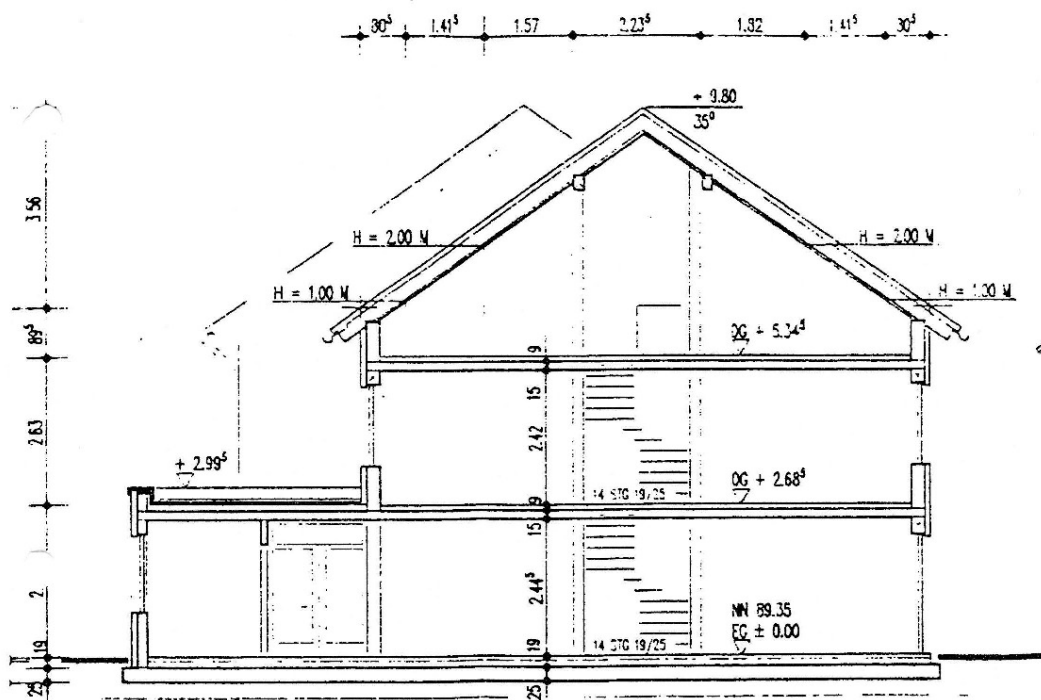


TYP B

GRUNDRISS

DG

# Exposé - Grundrisse



SCHNITT A - A