

Exposé

Wohnung in Bergisch Gladbach

PROVISIONSFREI - modernisierte 3-Zimmerwohnung mit großer Loggia und Garage



Objekt-Nr. OM-465853

Wohnung

Verkauf: **297.400 €**

Ansprechpartner:
Patrick Hoffmann

51427 Bergisch Gladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	87,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	12.600 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	398 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne Etagenwohnung befindet sich im zweiten Stock eines vierstöckigen Gebäudes aus dem Jahr 1975. Mit einer Wohnfläche von 87 m² gemäß Teilungserklärung bietet sie ausreichend Platz für den täglichen Wohnbedarf. Der südlich ausgerichtete Balkon mit einer Fläche von ca. 8 m² lädt zum Entspannen in der Sonne ein.

Die Wohnung besteht aus insgesamt drei Zimmern, darunter ein geräumiges Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer. Der offene Grundriss sorgt für eine helle und einladende Atmosphäre. Die Zimmer sind modern mit hochwertigen Böden ausgestattet und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnung verfügt zudem über einen großzügigen Eingangsbereich, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Zusammengefasst handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die sich hervorragend für den Eigennutz wie auch als Kapitalanlage eignet.

Die Immobilie ist seit 2015 an äußerst verlässliche Mieter vermietet. Die letzte Mietanpassung erfolgte zum 01.11.2025. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt mit Garagenmiete 1.037 €. Aufgrund der Modernisierung des Gebäudes sind die Wohnräume in einem gepflegten Zustand. Insb. die Badezimmer und Gäste-WC wurden vor wenigen Jahren erneuert und sind noch heute modern.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt im Hauptbadezimmer über eine Dusche sowie eine separate Badewanne. Die ebenfalls vorhandene Gästetoilette erhöht den Komfort für Besucher. Die Ausstattung ist von gehobener Qualität, was sich in hochwertigen Materialien und modernem Design widerspiegelt. Von den Böden bis zu den Armaturen ist alles sorgfältig ausgewählt und verleiht den Räumen ein ansprechendes Erscheinungsbild. Bewohner wie Gäste werden die stilvolle Umgebung und die gehobene Ausstattung gleichermaßen zu schätzen wissen. Die Wohnung wurde 2014 umfassend saniert: Beide Badezimmer wurden erneuert, die Böden ausgetauscht und die Wände edel glatt verputzt.

Die Gesamtanlage befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen werden zeitgerecht umgesetzt. So sind die Hauseingangstüren sichtbar modern erneuert, die Außenanlagen gepflegt, und kürzlich wurde eine Stranganierung der Abwasserrohre durchgeführt. Ein Instandsetzungs- und Sanierungsfahrplan ist vorhanden, sodass die Eigentümer bestimmte weitere Modernisierungsmaßnahmen unter Umständen fördern lassen können.

Auf die Wohnung entfällt der Anteil der Erhaltungsrücklage von insgesamt ca. 3.400 €.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Region um Bergisch Gladbach ist bekannt für ihre landschaftliche Schönheit und ihre vielfältigen Freizeitangebote. Die umliegenden Wälder und Wanderwege laden zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Zudem befinden sich in der Nähe historische Sehenswürdigkeiten und kulturelle Stätten, die das kulturelle Leben der Region bereichern.

Bergisch Gladbach ist eine mittelgroße Stadt in Nordrhein-Westfalen, gelegen am östlichen Rand des Rheinisch-Bergischen Kreises. Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur und eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Mit guter Anbindung an die Autobahn und öffentliche Verkehrsmittel ist Bergisch Gladbach auch für Pendler attraktiv.

Diese außerordentlich gut gepflegte und modernisierte Wohneinheit befindet sich in einem ruhigen Stadtteil von Bergisch Gladbach – in Refrath. Der Ortsteil zeichnet sich durch seine grüne Umgebung und die Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten aus. In unmittelbarer Nähe finden sich Schulen und Kindergärten, sodass die Wohnung ideal für Familien geeignet

ist. Der direkt angrenzende Gierather Wald bietet nicht nur Naturfreunden eine ausgezeichnete Umgebung, sondern auch Familien mit Kindern und Hunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ausblick Loggia

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und Wanne



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Garage



Gartenfläche

Exposé - Galerie



Ansicht Gebäude



gepflegter Hausflur

Exposé - Galerie



Lichtdurchfluteter Innenhof



eigener Spielplatz

Exposé - Grundrisse

