

Exposé

Wohnung in Bergisch Gladbach

PROVISIONSFREI - gemütliche 2-Zimmerwohnung mit Südbalkon und Garage



Objekt-Nr. OM-465855

Wohnung

Verkauf: **186.400 €**

Ansprechpartner:
Patrick Hoffmann

51427 Bergisch Gladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1975	Hausgeld mtl.	335 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	60,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	13.400 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von 60,1 m² befindet sich in einem Gebäude, das im Jahr 1975 erbaut wurde. Zur Wohnung gehört ein nach Süden ausgerichteter Balkon mit einer Fläche von 8 m², der zum Entspannen in der Sonne einlädt.

Die Wohnung besteht insgesamt aus 2 Zimmern, darunter ein gemütliches Wohnzimmer und ein geräumiges Schlafzimmer. Der Balkon bietet einen angenehmen Blick nach draußen und lädt zu entspannten Stunden ein. Das Badezimmer ist gut ausgestattet und verfügt über eine Badewanne. Die Wohnung zeichnet sich durch helle und freundliche Räume aus, die zum Wohlfühlen einladen. Im Keller steht den Bewohnern ein Lagerraum zur Verfügung.

Diese Etagenwohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, sowie als Kapitalanlage. Die Wohnung ist aktuell seit 1996 an eine äußerst verlässliche Mieterin vermietet. Die aktuelle Nettokaltmiete mit Garage beträgt 735 €. Die letzte Mietanpassung erfolgte zum 01.11.2025.

Ausstattung

Die Wohnung ist teilweise mit Laminat und teilweise mit Fliesen ausgestattet. In der Küche ist eine kleine Abstellkammer vorhanden, in der Vorräte sicher verstaut werden können. Die Immobilie wird gut gepflegt und regelmäßig instandgehalten. So wurden ca. 2018 der Balkon saniert und hat in dem Zuge auch einen neuen, modernen Fliesenbelag erhalten. Weiterhin wurden die Fester teilweise 2023 erneuert.

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

Auf die Wohnung entfällt der Anteil der Erhaltungsrücklage von insgesamt ca. 2.300 €.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

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 befindet sich der angrenzende Gierather Wald. Dieser bietet nicht nur Naturfreunden eine ausgezeichnete Umgebung, sondern auch beispielsweise Singles oder Paaren mit 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



Flur

Exposé - Galerie



Flurbereich



Küche

Exposé - Galerie



Essbereich



Balkon

Exposé - Galerie



Balkonausblick



Hauseingang

Exposé - Galerie



Hausflur



Garage



Gartenbereich

Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmer



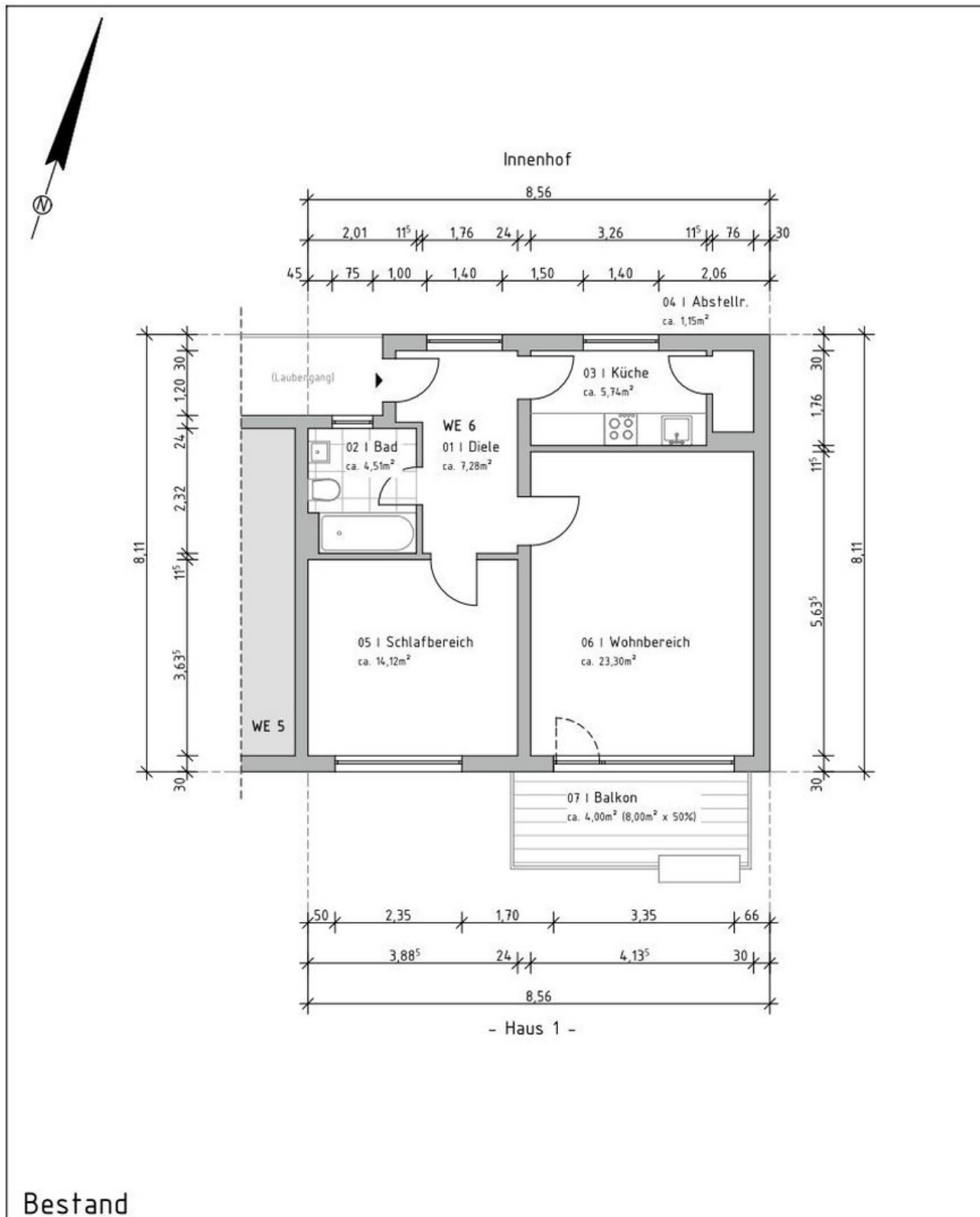
Innenhof

Exposé - Galerie



eigener Spielplatz

Exposé - Grundrisse



Grundriss