

# Exposé

## Wohnung in Bergisch Gladbach

### Eigentumswohnung – Familienidylle in ruhiger Sackgasse mit 105 m<sup>2</sup> & großem Garten



Objekt-Nr. OM-475994

#### Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Leon Honig

51467 Bergisch Gladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |                       |              |                |
|---------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 1968                  | Übernahme    | sofort         |
| Etagen        | 1                     | Zustand      | gepflegt       |
| Zimmer        | 4,00                  | Schlafzimmer | 1              |
| Wohnfläche    | 104,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 2              |
| Energieträger | Gas                   | Etage        | 1. OG          |
| Hausgeld mtl. | 412 €                 | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Aufgrund persönlicher Umstände müssen wir schwerenherzens unsere Wohnung verkaufen.

Diese Wohnung mit 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet auf einen Blick, wonach viele Familien in Bergisch Gladbach suchen: großzügiger Zuschnitt, helle Räume, eine ruhige, idyllische Lage mit eigenem großzügigem Balkon und rd. 430 m<sup>2</sup> Garten (gemeinsame Nutzung mit der Erdgeschosswohnung).

Wohnung und Haus befinden sich in gepflegtem Zustand. Es handelt sich um ein freistehendes Dreifamilienhaus. Die Atmosphäre mit den Nachbarn ist äußerst entspannt.

Die Verwaltung des Hauses erfolgt in eigen Regie ohne externe Hausverwaltung. Das großzügige, helle Wohnzimmer besticht durch einen gemütlichen Kaminofen, der besonders in der kälteren Jahreszeit für Behaglichkeit sorgt.

Insgesamt verfügt die Wohnung über 4 Zimmer: Wohnzimmer, Kinderzimmer, Elternzimmer sowie einen weiteren Raum, den wir aktuell als Homeoffice nutzen. Es handelt sich um das oberste Geschoss – dieses ist jedoch nicht mit einer klassischen Dachgeschosswohnung zu vergleichen, da es kaum Dachschrägen gibt und in der ersten Etage liegt.

Eine Wohnung, die modernen Wohnkomfort mit dem seltenen Plus eines eigenen Gartenzugangs verbindet – ideal für Familien, die Innenstadtnähe und grünes Wohnen nicht gegeneinander abwägen wollen.

## Ausstattung

- Selbstgenutzt und entsprechend gepflegt
- Durchgängig heller, pflegeleichter Vinylboden
- Zahlreiche Fenster, viel natürliches Licht
- Fenster 2007/2013, zwei- bzw. dreifach verglast
- Dachziegel professionell gereinigt und versiegelt in 2025
- Gaszentralheizung (2004), inkl. Warmwasseraufbereitung
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Zusätzlicher, flexibel nutzbarer Raum (aktuell Büro/Homeoffice)
- Zusätzliche Lagerfläche im Spitzboden
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Balkon mit direktem Gartenzugang
- Eigener Keller
- Waschkeller und separatem Trockenraum
- Ruhige Seitenstraße, unkritische Parkplatzsituation
- sehr entspannte Nachbarschaft
- keine Externe Hausverwaltung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Privat Verkauf

**Lage**

Die Wohnung liegt in einem gefragten, ruhigen Wohngebiet von Bergisch Gladbach im Stadtteil Hebborn, in einer ruhigen Seitenstraße mit unkritischer Parkplatzsituation. Das Umfeld ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung, gepflegten Häusern und viel Grün – ein Umfeld, das sich besonders für Familien eignet.

Die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grundschule sowie ärztliche Versorgung sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch das Stadtzentrum von Bergisch Gladbach mit Einzelhandel, Gastronomie und weiteren Dienstleistungen liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Der öffentliche Nahverkehr bindet sowohl umliegende Stadtteile als auch die Kölner Innenstadt komfortabel an, und auch über die Straße sind die umliegenden Regionen gut zu erreichen. Wer die ruhige, grüne Lage mit hohem Freizeit- und Erholungswert schätzt, ohne auf die Nähe zu Köln verzichten zu wollen, findet hier ein rundum stimmiges Umfeld.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 100,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



Zimmer 1 (Kinderzimmer)

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 (Home Office)



Zimmer 3 (Elternzimmer)

# Exposé - Galerie



Zimmer 4 (Wohnzimmer)



Flur



# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Balkon



# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Front-Hausansicht

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Seiten-Hausansicht



# Exposé - Grundrisse



Grundriss