

# Exposé

## Wohnung in Bergisch Gladbach

### Schöne provisionsfreie 3,5-Zimmer-Wohnung E-Kamin Klimaanlage mit Seeblick am Saaler-Mühle Refrath



Objekt-Nr. OM-291302

#### Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Gutekunst  
Telefon: 0162 3088889  
Mobil: 0173 5185352

51427 Bergisch Gladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne Wohnung im 3. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und steht ab sofort zum Kauf. Zu dem Apartment zählen 3,5 einladende Zimmer.

Im Jahr 2011 wurde das Hausdach nach aktueller Energiesparverordnung kpl. neu isoliert und gedämmt, alle elektrische Leitungen erneuert und außerdem wurde neue moderne Gasheizungsanlage installiert.

Im Jahr 2019 wurden Fenster, E-Rollläden, Klimaanlage und die Markise erneuert.

Ansonsten wurde ab und zu nach Bedarf kosmetische Pflege Arbeiten in der Wohnung durchgeführt.

Das Hausgeld beläuft sich auf momentan 300,00 € Heizkosten inkl. im Monat.

Zum Objekt gehört auch eine Einbauküche und ein Balkon, auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Zur Verfügung stehen Ihnen außerdem freie Stellplätze für Ihr Auto und ein Kellerraum. Sie können die Immobilie provisionsfrei erwerben.

## Ausstattung

Die Wohnung, siehe auch Grundriss, hat eine Küche, eine Diele, ein Bad mit Fenster, 3,5 Zimmer (ein Balkonzimmer wurde mit Wohnzimmer verbunden, man kann das wieder nach Bedarf trennen und so werden es wieder 4 Zimmer)

Zur Wohnung gehört

- ✓ Einbauküche (Geräte: Miele, Bosch, AEG, Siemens, davon: Waschmaschine, Geschirrspüler, Mikrowelle, Backofen, Induktionskochfeld, Abzugshaube, Kühlschrank mit einem großen Gefrierfach, Wasserfilteranlage)
- ✓ Südwest-Balkon
- ✓ Klimaanlage
- ✓ E-Kamin
- ✓ E-Markise
- ✓ E-Rollläden
- ✓ Isolierfenster im 2019 erneuert
- ✓ Bad mit Fenster
- ✓ Kellerraum + gemeinschafts Fahrradkeller und Trocknerraum
- ✓ ausreichend freie Parkplätze am Haus

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt finden Sie in lebendiger, gleichzeitig gepflegte und gute Gegend am Naherholungsforst "Saaler Mühle" in Bergisch Gladbach.

Die Bus- und Straßenbahnlinien 1, 452 und N44 sind fußläufig zu erreichen. In Laufnähe gibt es mehrere Schulen und Kindergärten, verschiedene Restaurants, Cafés, Supermärkte, Geschäfte, Apotheken, mehrere Bäckereien, Tankstellen, Physiotherapeuten und Ärzte. Ein

paar Grün- und Parkanlagen mit dem See, Fitnessstudios und das Wellnesszentrum "Mediterrana", Modegeschäfte, eine Buchhandlung und eine Bibliothek finden Sie ebenfalls vor Ort.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche



Balkonzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer Büro

# Exposé - Galerie



Wannenduschbad mit Fenster



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Seitenansicht

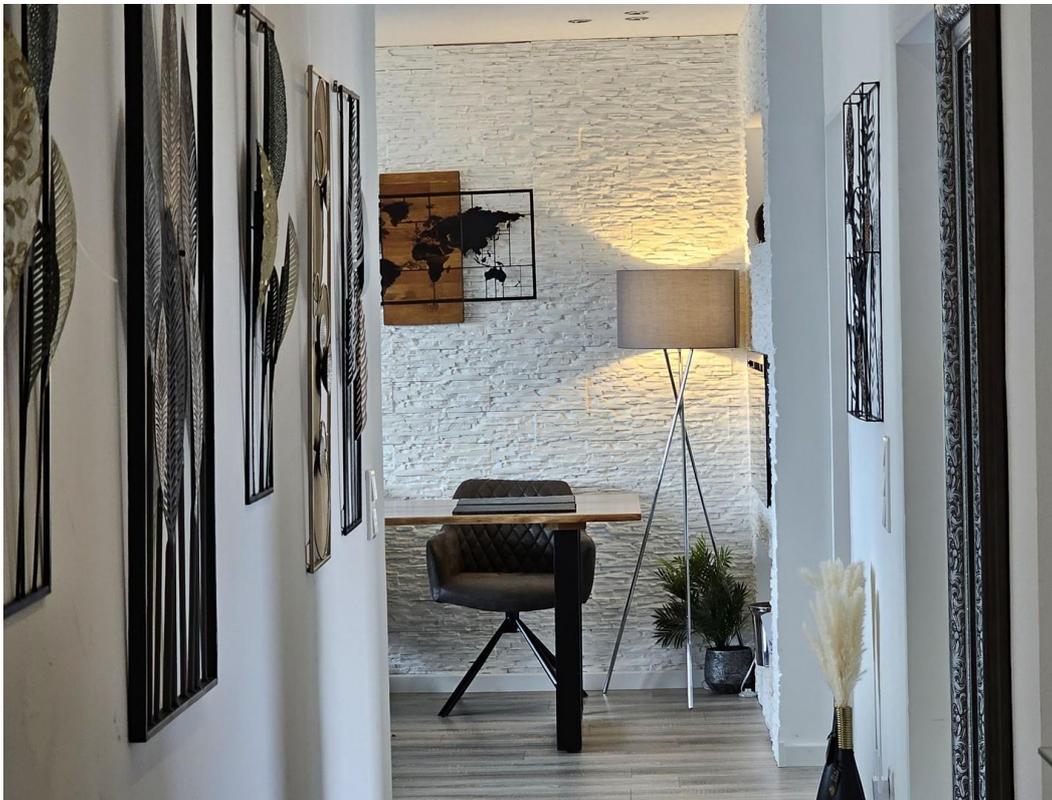


Blick Essbereich Kaminecke

# Exposé - Galerie



Blick Essbereich



Blick Flur Essbereich

# Exposé - Galerie



Blick Flur Essbereich



Klimaanlage

# Exposé - Galerie



Blick Balkon



Klimaanlage

# Exposé - Galerie



Balkon



Blick Balkon

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Büro



Fensterblick auf See

# Exposé - Galerie



Fensterblick



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche Panorama

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wannenduschbad mit Fenster



Wannenduschbad mit Fenster

# Exposé - Galerie



Wannenduschbad mit Fenster



Wannenduschbad mit Fenster

# Exposé - Galerie



Wannenduschbad mit Fenster



Innenhof Hauseingang

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Wohnungseingang

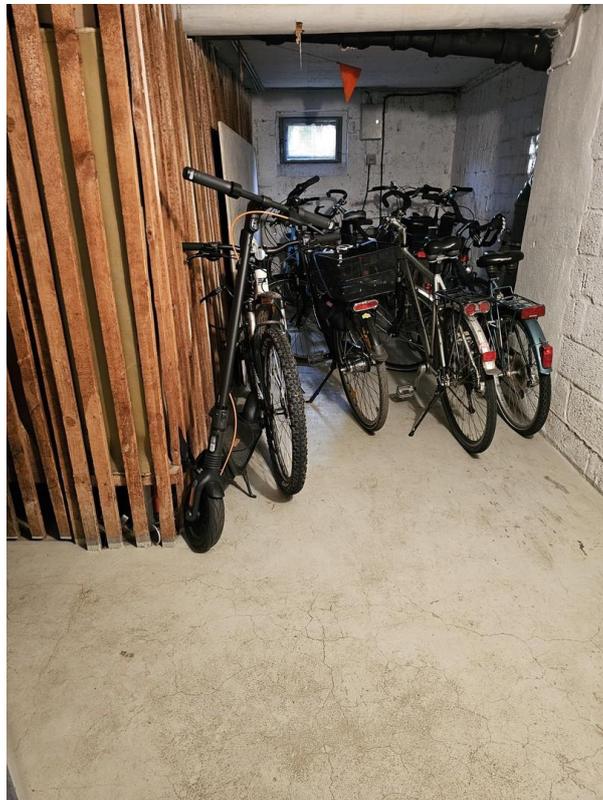


Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Hauseingangstür

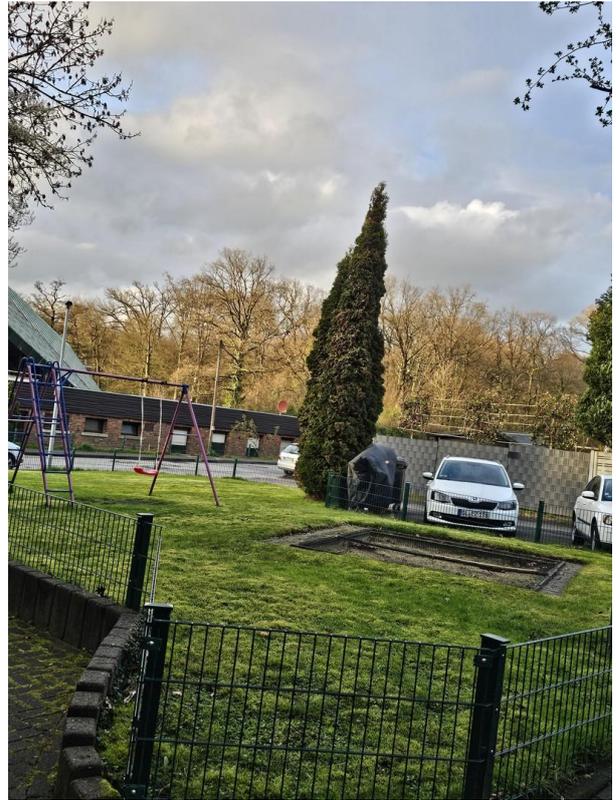


Fahrrad-Keller

# Exposé - Galerie



Keller



Innenhof



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Innenhof

