

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bergisch Gladbach

**GL/SAND ~ ERSTBEZUG ~ QUALITÄT & WOHNKULTUR ~  
TERRASSEN- GARTENANLAGE ~ ENERGIEKLASSE A+**



Objekt-Nr. **OM-302895**

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **2.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
M. Wend

51465 Bergisch Gladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	6.750 €
Grundstücksfläche	354,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmetermin	01.10.2024
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	147,33 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	67,11 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	380 €	Carports	1
Heizkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	480 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PURE LEBENSLUST bietet die überschaubare und beschützte Umgebung des grünen Kleinods "Kaltenbroich"- im schönen Bergischen Land ganz in der Nähe von Bergisch Gladbach.

Zentral und doch verwunschen befindet sich hier dieses zukunftsorientierte Einfamilienhaus der Energieklasse A+ in einer Hanglage.

Den Hauseingangsbereich betritt man über das Straßenniveau - nebst integrierter Garage und Carpot sowie Hauswirtschaftsräumen / Keller und Technikraum.

Ein Treppenaufgang führt von hier in die Wohnräume des 1. Obergeschosses.

Ein großer Wohn- & Essraum bildet den Lebensmittelpunkt. Ein weiterer Raum erlaubt verschiedene Möglichkeiten als Hauwirtschaftsraum, Büro oder Gästezimmer.

Die offene Küche in Verbindung zum Wohn- & Essraum öffnet sich ebenerdig über bodentiefe Fensterflächen zu den umlaufenden Terrassendecks. Sie erweitern die Lebensbereiche und das

Lebensgefühl - Innen & Außen fließen so harmonievoll zusammen.

Hier wird gekocht, gegessen, erzählt, gelacht, gespielt oder einfach nur entspannt.

Ein Gäste-WC liegt auf gleicher Ebene.

Das Dachgeschoss umfasst den Master-Bed-Room mit integrierter Ankleide sowie 2 Individualräumen.

Ein komfortables Wohlfühl-Bad mit Wanne und großer, ebenerdiger Dusche bietet angenehmen Komfort.

Das Gartengrundstück erstreckt sich hinter dem Haus als aufsteigende Hanglage und bildet so eine natürliche Einfriedung.

Pflegeaufwand für Haus & Garten bewegen sich auf Grund der Gestaltung im entspannenden Bereich.

Die professionelle Terrassierung umfasst nahezu die gesamte Außenfläche des Grundstückes.

Unterteilt in mehreren Ebenen bietet sich immer der perfekte Platz für jede Stimmung und jeden Wunsch.

## Ausstattung

Der hohe Qualitätsstandard der Bauweise und der Heiztechnik dieses Wohnhauses sind eine Investition in die Zukunft und die tägliche Lebensqualität:

- Holzständerbau/Fichte/Tanne Isolierung Holzwolle
- Rollläden in den Wohnbereichen elektrisch, das Untergeschoss ist nicht mit Rollläden ausgestattet
- Fußbodenheizung/Einzelraumregelung
- Beheizung der Räume (Energiequelle Luft) mittels Luft- /Wasser- Wärmepumpe, Split-System bestehend aus einem Außengerät und einer Inneneinheit mit integriertem Warmwasserspeicher
- Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung/max. 7,38 kw ohne Speicher

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Betriebs- und Nebenkosten sind eine Schätzung nach bestem Gewissen für einen 4 Personenhaushalt.

Es kann keine Gewähr übernommen werden.

Die Mieter:in möge diese bitte für sich überprüfen.

Bitte halten Sie bei Mietinteresse den Mieterfragebogen/Selbstauskunft so wie weitere notwendige Unterlagen bereit.

## Lage

Kaltenbroich gehört zu Bergisch Gladbach Sand und wirkt wie ein aus der Zeit gefallenes, lebendiges Dorf.

Das Dorf bietet Vielfalt und einen geschützten Rahmen – ein stiller Luxus.

Umgeben von Wald- und Wiesenflächen, dem angrenzenden „Lerbacher Wald“ und dem Naturschutzgebiet „Grube Cox“ bietet sich ein hoher Freizeitwert direkt vor der Haustüre.

Alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil „Sand“ und im nahegelegenen Ortsteil „Heidkamp“ vorhanden.

Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstitute, Post, Ärzte und Krankenhäuser sowie Kindergärten befinden sich in der Stadt Bergisch Gladbach und in dem Ortsteil "Bensberg".

Die weiterführenden Schulen der nahen Umgebung in Bergisch Gladbach, in den Ortsteilen "Herkenrath" und "Bensberg" genießen einen sehr guten Ruf und bieten unterschiedliche Ausrichtungen an.

Die Haltestellen des „ÖPNV“ sowie des Schulbusses sind nahe gelegen.

Das Zentrum von Bergisch Gladbach befindet sich ca. 5 km entfernt.

Die überörtlichen Verkehrsverbindungen der Autobahnauffahrt „A4-Moitzfeld“ in Richtung Köln/Olpe sind in nur wenigen Kilometern zu erreichen.

Vielfahrern bietet sich damit ein außerordentlich guter Ausgangspunkt.

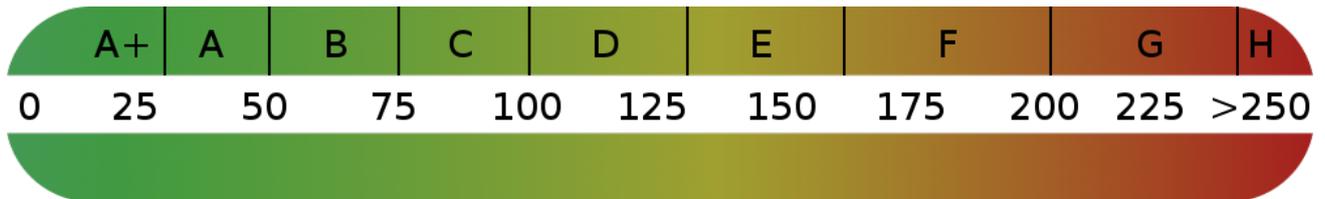
Der Flughafen Köln/Bonn ist in ca. 35 Minuten zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,28 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



OG Wohn- und Essraum



OG Einblick in die Küche

# Exposé - Galerie



OG offene Küche



OG Ess- und Wohnraum

# Exposé - Galerie



OG Wohn- und Essraum



OG Zimmer 1

# Exposé - Galerie



OG Gäste-WC



DG Zimmer 2

# Exposé - Galerie

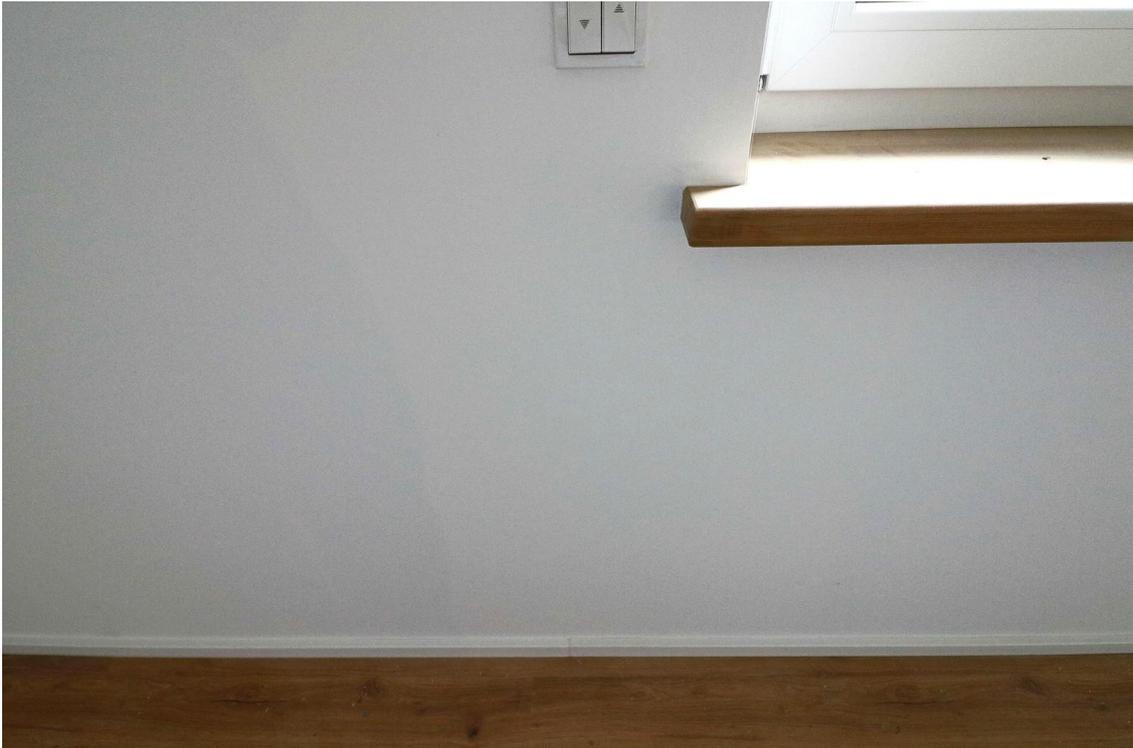


DG Zimmer 3



DG Ankleide

# Exposé - Galerie



DG Detail



DG Zugang Zi. 2/ Ankleide

# Exposé - Galerie



DG Deckengestaltung



DG Vinyl Holzoptik

# Exposé - Galerie



DG Wohlfühlbad



DG gr. Regendusche

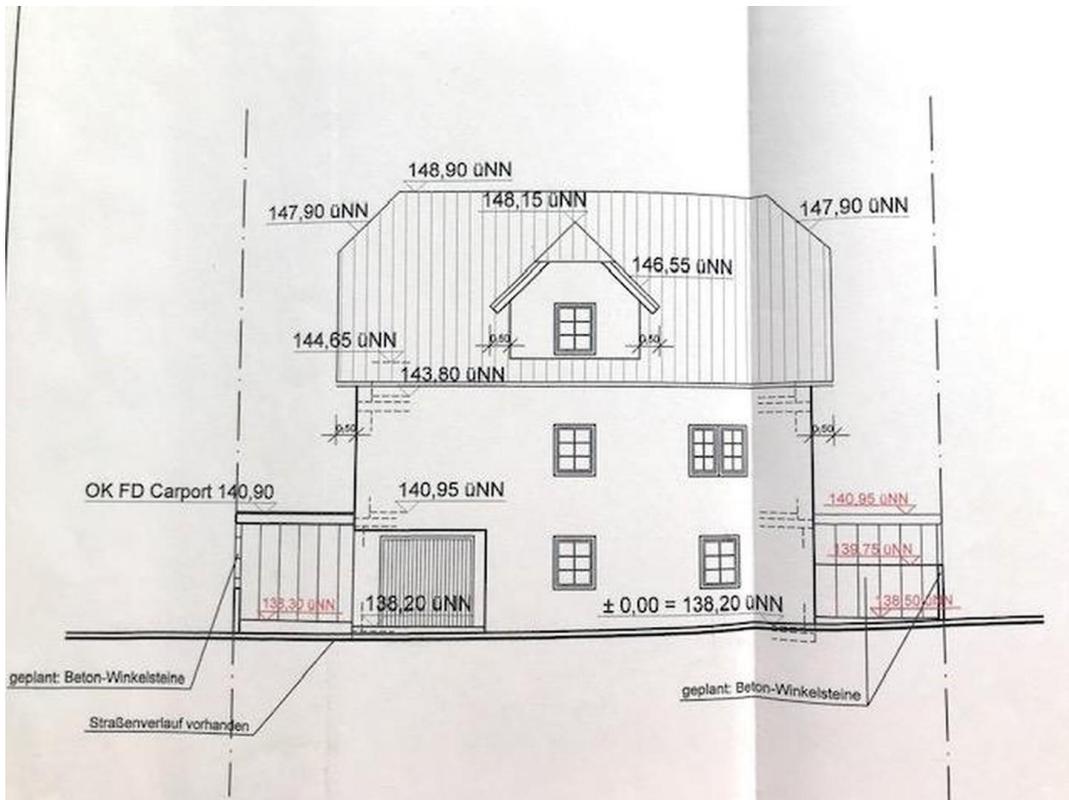
# Exposé - Galerie



DG Wohlfühlbad

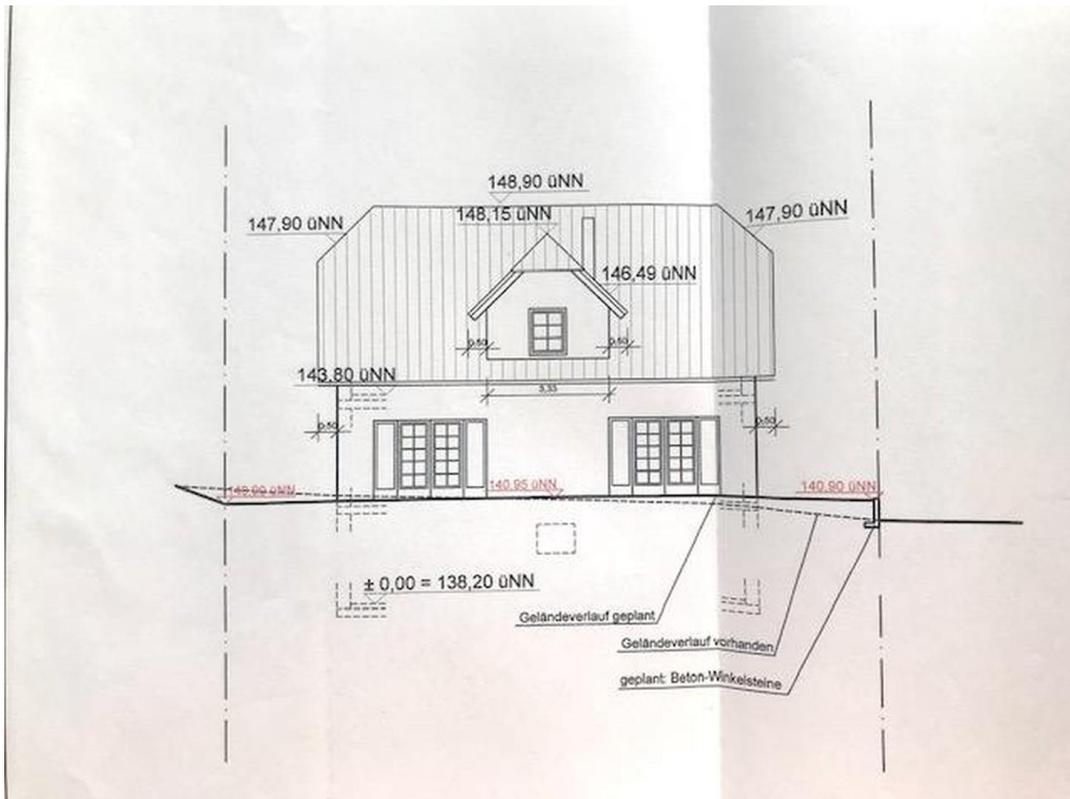


DG Regendusche



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Rückansicht



Beispiel-Vorschau, wie das Grundstück hinter dem Haus angedacht ist

Mögliche Gartenansicht

# Exposé - Grundrisse

## Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Die Flächen wurden mittels CAD ermittelt

### Wohnfläche:

#### Untergeschoss

Diele  $4,90 \text{ m}^2 \times 0,97 = 4,75 \text{ m}^2$

Wohnfläche Untergeschoss: 4,75 m<sup>2</sup>

#### Erdgeschoss

Flur  $5,21 \text{ m}^2 \times 0,97 = 5,05 \text{ m}^2$

WC  $2,13 \text{ m}^2 \times 0,97 = 2,07 \text{ m}^2$

Küche  $12,62 \text{ m}^2 \times 0,97 = 12,24 \text{ m}^2$

Essen  $13,71 \text{ m}^2 \times 0,97 = 13,30 \text{ m}^2$

Wohnen  $26,03 \text{ m}^2 \times 0,97 = 25,25 \text{ m}^2$

Hausarbeitsraum  $15,52 \text{ m}^2 \times 0,97 = 15,05 \text{ m}^2$

Terrasse  $33,90 \text{ m}^2 \times 0,25 = 8,48 \text{ m}^2$

Wohnfläche Erdgeschoss: 81,44 m<sup>2</sup>

#### Dachgeschoss

Flur  $7,50 \text{ m}^2 \times 0,97 = 7,28 \text{ m}^2$

Bad  $8,70+3,52/2 \text{ m}^2 \times 0,97 = 10,46 \text{ m}^2$

Eltern  $11,00+3,75/2 \text{ m}^2 \times 0,97 = 12,88 \text{ m}^2$

Ankleide  $8,12 \text{ m}^2 \times 0,97 = 7,88 \text{ m}^2$

Kind 1  $9,96+3,75/2 \text{ m}^2 \times 0,97 = 11,84 \text{ m}^2$

Kind 2  $8,82+3,99/2 \text{ m}^2 \times 0,97 = 10,82 \text{ m}^2$

Wohnfläche Dachgeschoss: 61,14 m<sup>2</sup>

### Zusammenstellung Wohnfläche

Untergeschoss 4,75 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss 81,44 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss 61,14 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt: 147,33 m<sup>2</sup>

### Nutzfläche:

#### Untergeschoss

Flur  $3,93 \text{ m}^2 \times 1,00 = 3,93 \text{ m}^2$

Garage  $19,34 \text{ m}^2 \times 1,00 = 19,34 \text{ m}^2$

Keller 1  $11,83 \text{ m}^2 \times 1,00 = 11,83 \text{ m}^2$

Keller 2  $21,17 \text{ m}^2 \times 1,00 = 21,17 \text{ m}^2$

Technik  $10,84 \text{ m}^2 \times 1,00 = 10,84 \text{ m}^2$

Nutzfläche Untergeschoss: 67,11 m<sup>2</sup>

### Zusammenstellung Nutzfläche

Untergeschoss 67,11 m<sup>2</sup>

Nutzfläche gesamt: 67,11 m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse

Bauvorhaben:	GEG-PRO Wohnbau X2 [12.0.4]	Datum: 09.02.2023
--------------	-----------------------------	-------------------

## Energiebedarfsberechnung

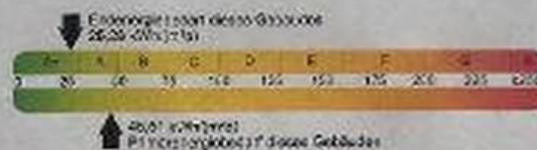
nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10/12

Öffentlich Rechtlicher Nachweis

Registrierenummer: AA-0000-000000000

### Bauvorhaben:

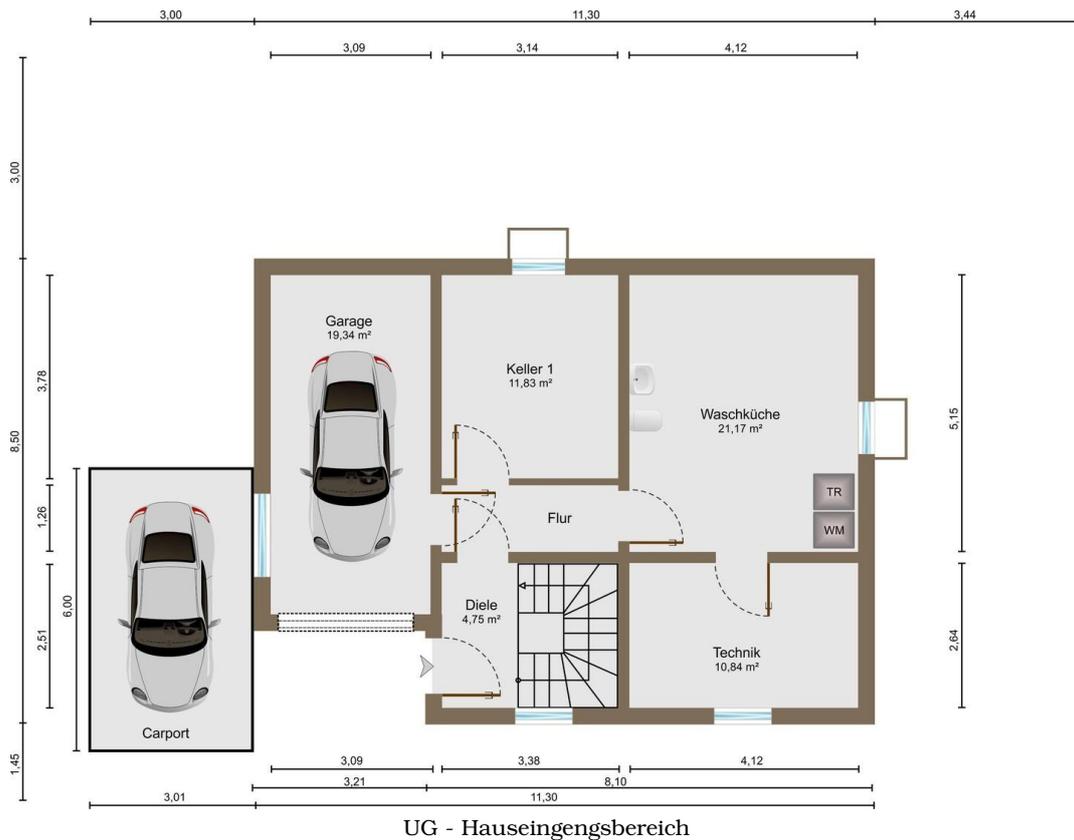
Einfamilienhaus mit integrierter, überbauter Garage, Carport



Aussteller:	Dipl.-Ing. Uwe Jeworowski Uwe Jeworowski Lohplatz 2 51465 Bergisch Gladbach 015146475337	Ausgestellt am 09.02.2023
Telefon:		
Fax:		
E-Mail:	uwe.jeworowski@t-online.de	
Web:		

Dipl.-Ing. Uwe Jeworowski Lohplatz 2 51465 Bergisch Gladbach 015146475337  
uwe.jeworowski@t-online.de

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

