

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bergisch Gladbach **GRÜNE OASE IM HERZEN VON BENSBERG**



Objekt-Nr. **OM-312011**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **510.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Schucht

51429 Bergisch Gladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	402,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Betreten wird das Haus über eine kleine Diele. Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in ein helles Wohn-/Esszimmer mit wunderschönen Echtholzdielen, Kaminofen und Terrassenzugang, sowie die Küche mit Blick ins Grüne und eine kleine Gästetoilette. Die Terrasse am Wohnzimmer bietet am Vormittag Sonne, am Nachmittag scheint die Sonne auf den Platz vor dem Haus.

Über die abgeschliffene alte Holzterrappe gelangt man ins Obergeschoss. Hier findet man ein großes Doppelzimmer mit alter Flügeltür, Echtholzdielen und Zugang zum Balkon der einen weiten Blick über die Kölner Bucht und Leverkusen bietet. Im Obergeschoss befinden sich des Weiteren ein modernes Bad mit Eckbadewanne und Dusche, sowie eine Abstellkammer und ein weiterer kleiner Raum welcher als Ankleide oder Büro genutzt werden kann.

Das Dachgeschoss hat teilweise Stehhöhe und kann zu einem weiteren Zimmer ausgebaut werden. Die Zwischendecke wurde isoliert, sodass bei der bisherigen 2-geschossigen Nutzung die Wärme nicht übers Dach entweichen kann.

Im Keller befinden sich ein großer Vorratsraum, der Heizungsraum mit Öltank, sowie eine Waschküche. Das Haus liegt im hinteren Teil des Grundstücks und vor dem Haus wurden Stellplätze für 2 Autos angelegt.

## Ausstattung

Das Haus wurde 2007 umfassend saniert:

- neue Brennwert-Ölheizung wurde eingebaut
- Wasserleitungen und teilweise Elektrik erneuert
- Fassadenanstrich
- Neue doppelverglaste Kunststofffenster

Das Haus ist insgesamt gut in Schuss und man kann sofort einziehen, baujahresbedingt dringt durch die Kellerwände jedoch etwas Feuchtigkeit ein was vor oder auch nach dem Einzug behoben werden kann.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus ist zentral aber ruhig im Herzen der Schloßstadt Bensberg gelegen.

Bensberg liegt umgeben von viel Grün am Rande des Bergischen Landes, zeichnet sich aber zudem durch seine gute Verkehrsanbindung zu diversen Autobahnen, ÖPNV und der Nähe zum Flughafen Köln-Bonn aus. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Discounter, Bank, Bäcker, Grund- und weiterführende Schulen, Kindergärten, Ärzte) sind fußläufig erreichbar.

Man erreicht fußläufig die Bensberger Innenstadt, aber auch im Wald oder beim Waldschwimmbad im Milchborntal ist man in wenigen Gehminuten.

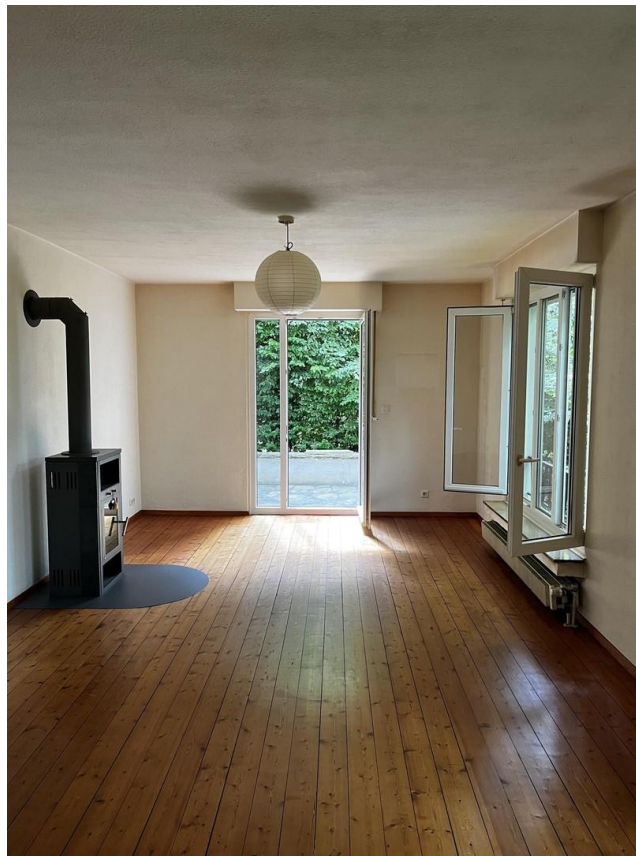
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	415,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Holzofen



# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Holzterappe

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Kleines Zimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie

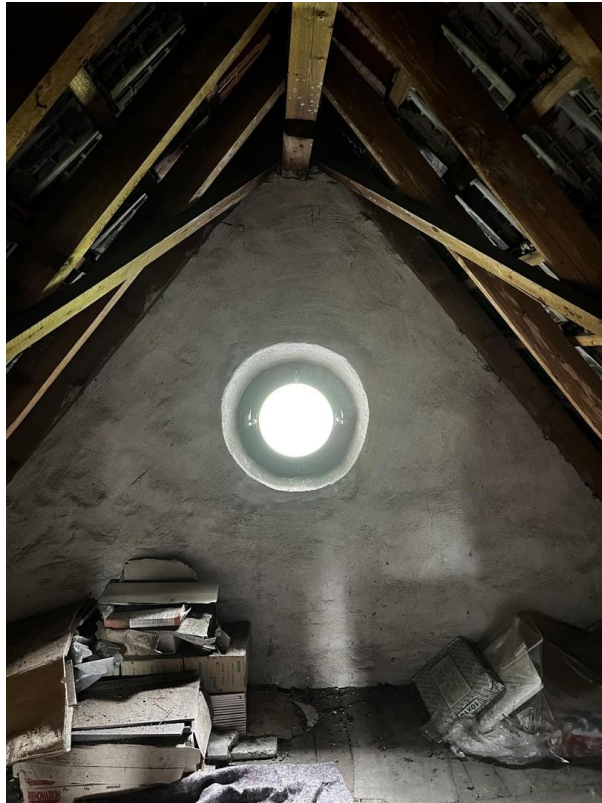


Aufgang zum Dachboden

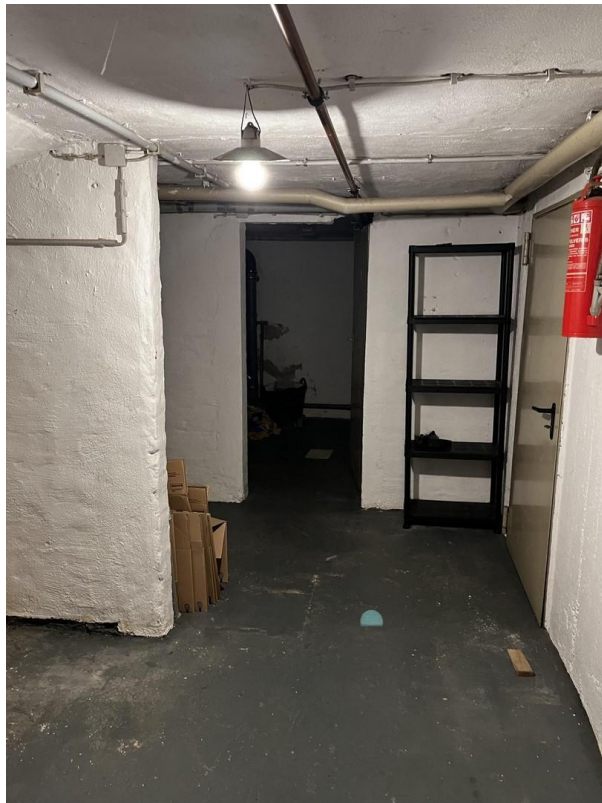


Dachboden

# Exposé - Galerie



Dachboden



Keller

# Exposé - Galerie



Waschküche



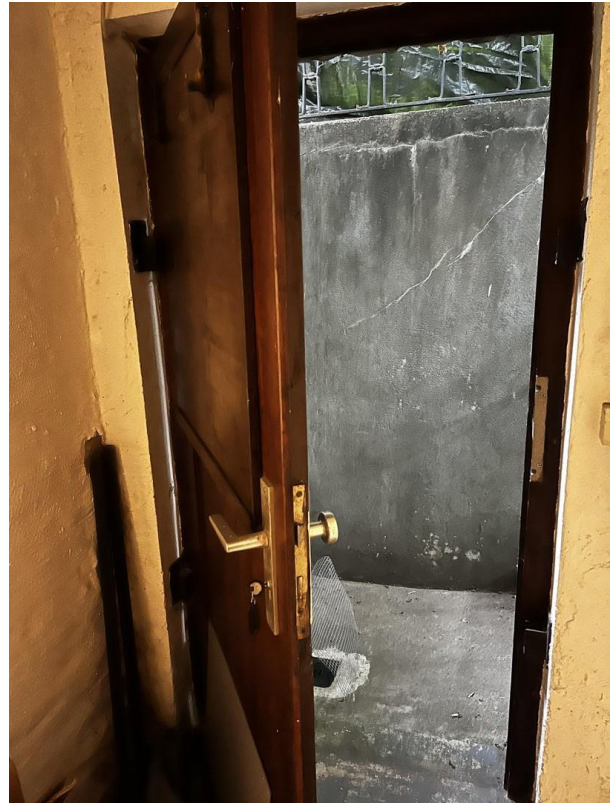
Öltank



# Exposé - Galerie



Heizung



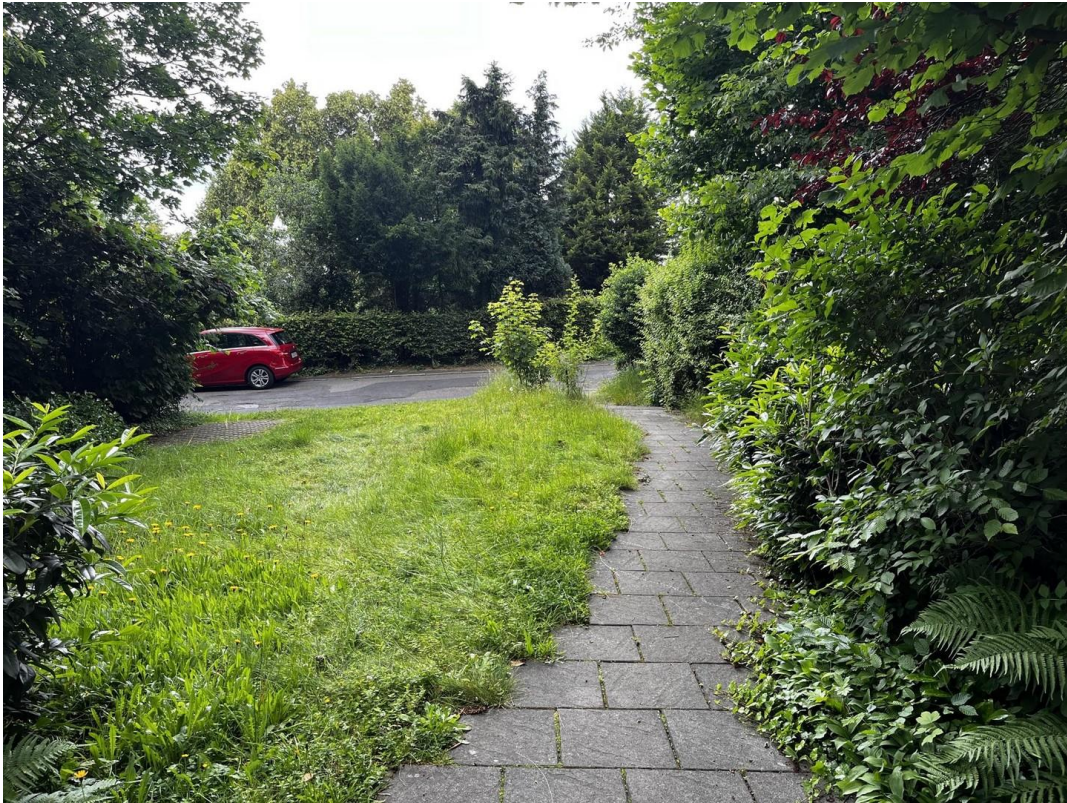
Zugang zum Garten



Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Garten



Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Terrasse



Terrasse

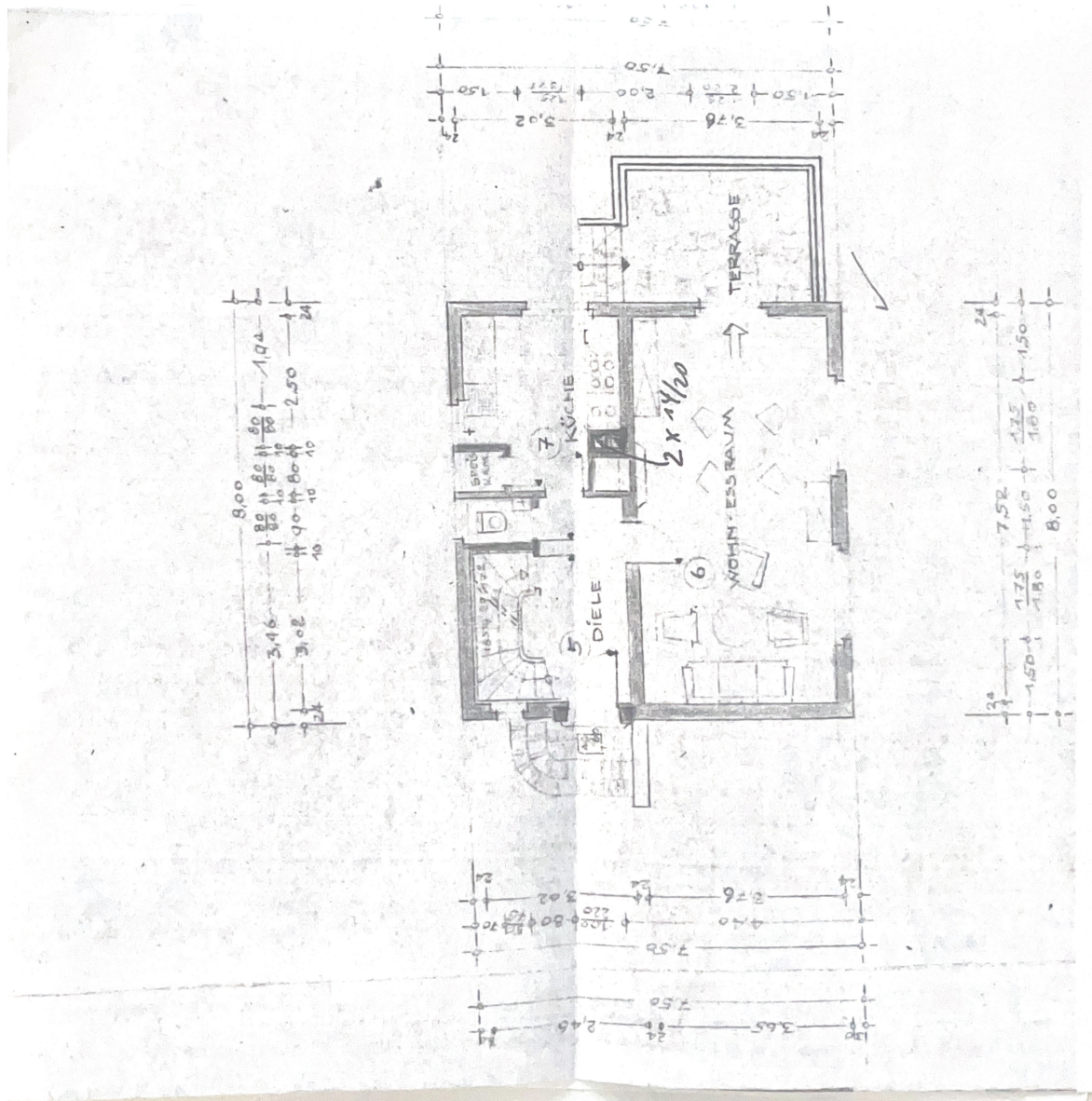


# Exposé - Galerie



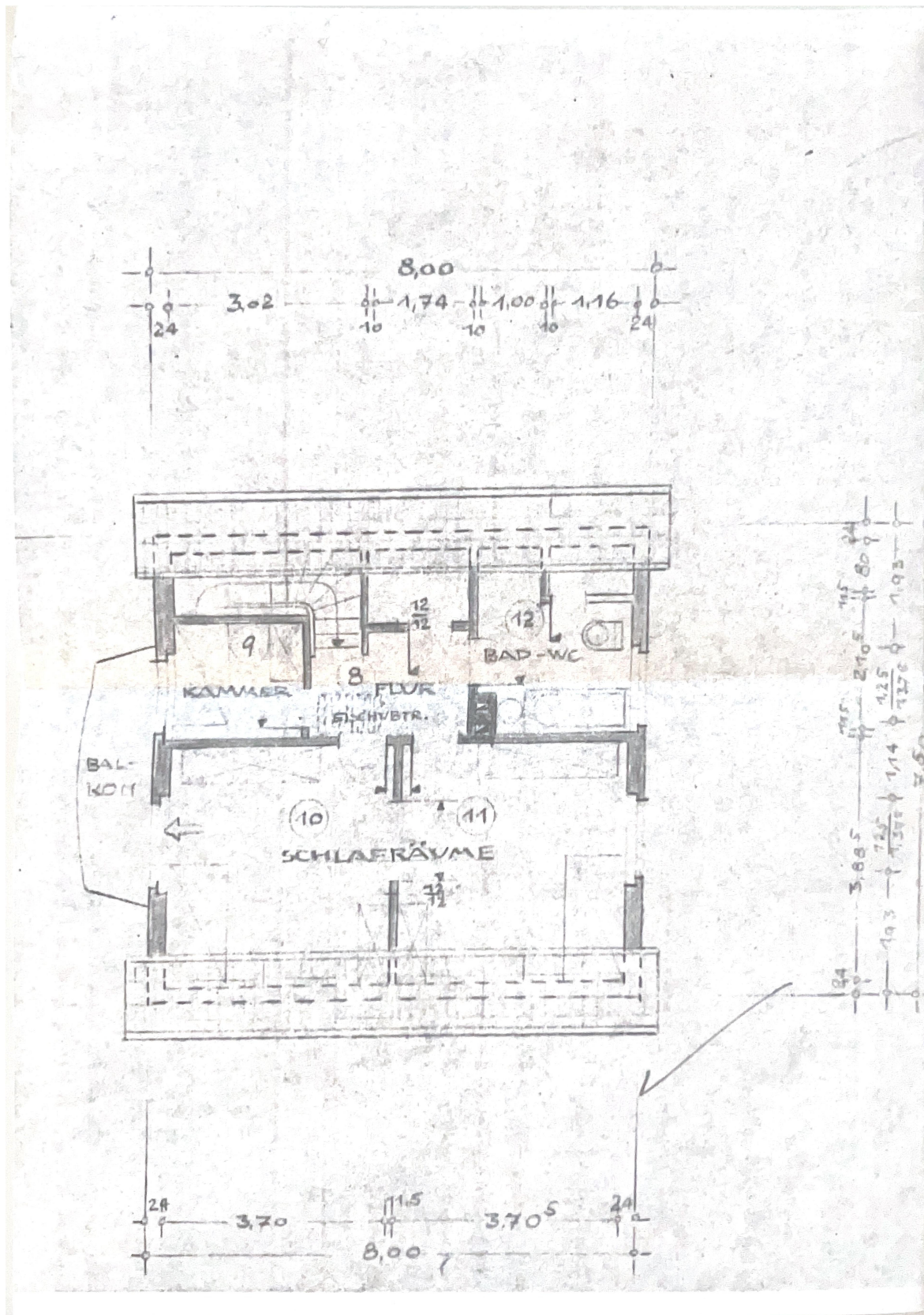
Stellplatz

# Exposé - Grundrisse

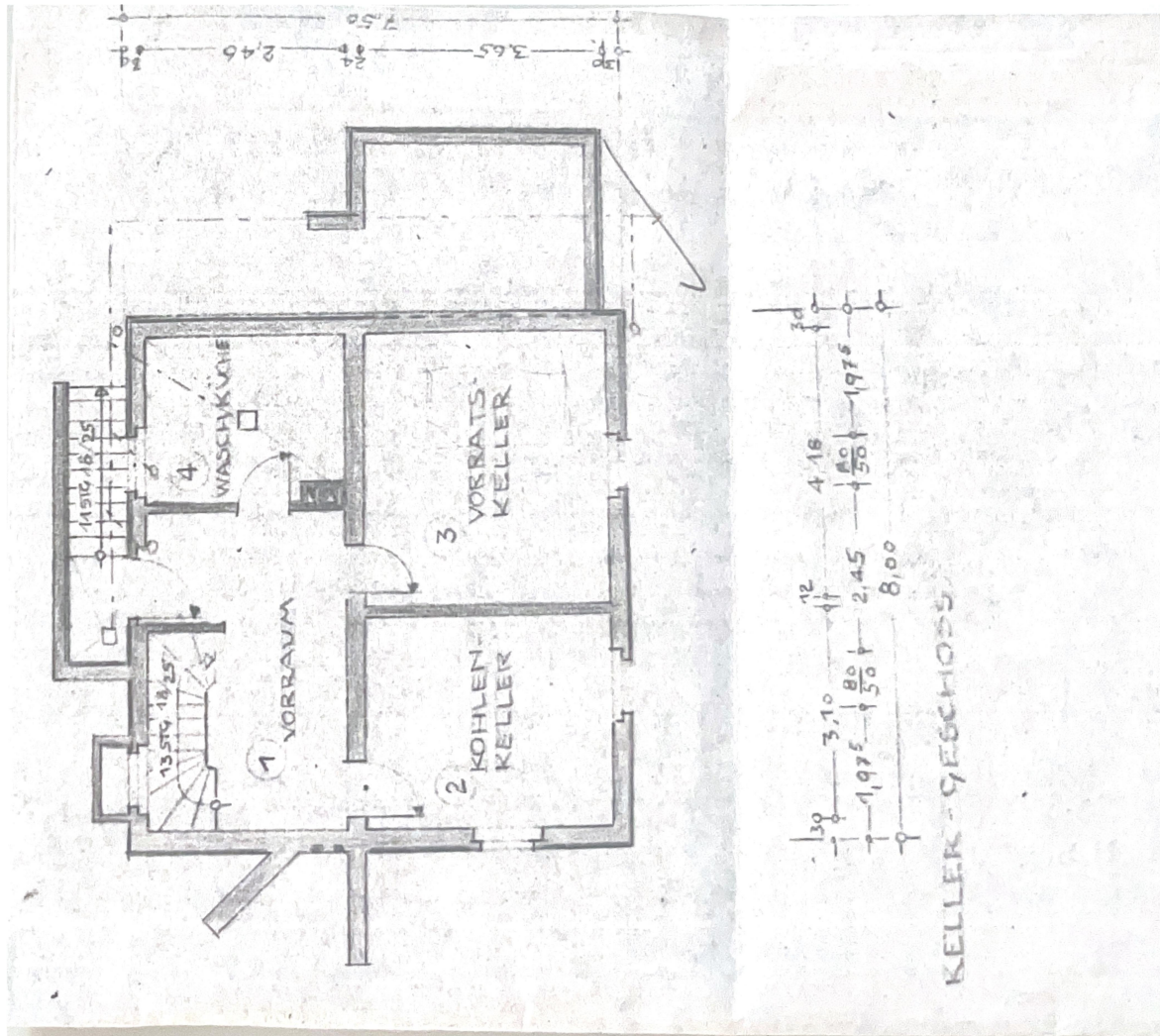




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Übersicht Grundstück





Friedhofsweg

134

135

136

82

189

190

188

561

560

559

5 0 10m