

# Exposé

## Wohnung in Bergisch Gladbach

**Alt-Frankenforst, sonnige ruhige 3-Zimmer Wohnung in Toplage, sehr gute Verkehrsanbindung**



Objekt-Nr. OM-321504

### Wohnung

Verkauf: **410.000 €**

51427 Bergisch Gladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die geräumige 3-Zimmerwohnung liegt im 2.Stock eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 9 Wohneinheiten.

Aus allen Fenstern hat man Blick ins Grüne ohne direkte Nachbarn in Sichtweite.

Sie hat ein sehr geräumiges Wohn-und Esszimmer von fast 50 Quadratmetern und einen daran anschließenden Balkon zur Südseite.

Auch das geräumige Schlafzimmer befindet sich nach Süden zum Garten hin. Das kleinere Kinder-oder Gästezimmer befindet sich nach vorne raus.

Zur Wohnung gehören ein persönlicher Stellplatz in der Tiefgarage und ein geräumiger Keller. Daneben gibt es im Keller noch Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung wie einen Fahrradkeller und ein Waschraum.

Die Wohnung ist bis Anfang Dezember vermietet und kann ab dem 12.12. besichtigt werden.

Der Kaufpreis enthält nicht die anteiligen vorhandenen Instandhaltungsrücklagen.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde vor kurzem komplett renoviert und hat überwiegend neue Böden.

Das Bad hat eine Badewanne und Dusche und es gibt ein separates WC.

Alle Fenster haben Holzrahmen und sind mit Rolläden zu verdunkeln. Die Zimmertüren sind aus Holz. Die Wohnungstür ist eine speziell gesicherte Eingangstür mit einem Metallkern.

Das Wohnzimmer hat Parkettboden, der Flur und die Küche haben Vinylboden, die Schlafzimmer sind mit Teppichboden ausgelegt.

Die Einbauküche ist eine ältere Küche von Bulthaup mit noch neuwertigen Elektrogeräten. Im Flur befindet sich ein kleiner Abstellraum.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die sonnige und geräumige Wohnung liegt in bester, ruhiger Villenlage im Alt-Frankenforst in der Nähe von Köln.

Der Stadtteil Alt-Frankenforst gehört zu den beliebtesten Wohnstandorten und gilt als eine der besten Adressen im gesamten rechtsrheinischen Gebiet. Die alte Villenkolonie entstand etwa Anfang des 20. Jahrhundert und typisch sind die alten Baumalleen, die dem Viertel einen unverwechselbaren Charakter verleihen. Zwischen den Stadtteilen Bensberg und Refrath gibt es viele herrschaftliche Villen der Kaiserzeit und großzügig parzellierte Grundstücke mit parkähnlichen Gärten.

Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind nahezu perfekt.

Sie ist sehr verkehrsgünstig angebunden durch die A4 in Richtung Köln und den öffentlichen Nahverkehr zur Messe, Bahnhof oder City in circa 25 Minuten. Die Wohnlage, umgeben von Parks und Wäldern hat einen hohen Erholungswert und bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.

Es gibt das Mediterana, eine Wellnessoase mit Thermalbad und Sauna. Daneben eine Eissporthalle und einen Golfplatz.

Sie finden außerdem verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe (Aldi, Edeka, Obi, etc.). In kurzer Entfernung befinden sich Bäckereien, Apotheken, Schulen und Ärzte der verschiedensten Fachrichtungen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Eingang Wohnung

# Exposé - Galerie



Flur



Blick ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eßzimmer



Eßzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Blick vom Eß- ins Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästezimmer

# Exposé - Grundrisse

