



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

KENSINGTON Exklusiv - Freistehendes Einfamilienhaus auf großem teilbarem Eckgrundstück



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KKOE_361	Stand vom:	26.03.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1950
Ort:	51469 Bergisch Gladbach	Wohnfläche:	193,00 m ²
Grundstücksfläche:	1.113,00 m ²	Anzahl Zimmer:	6,0
Anzahl Schlafzimmer:	3,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl sep. WC:	1,0	Anzahl Stellplätze:	3,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Provision: 3,57% inkl. MwSt

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2033-06-22
Jahrgang:	2014	Wertklasse:	D
Befeuerung:	Gas, Solar	Primärer Energieträger:	GAS
Endenergiebedarf:	129.60 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Köln GmbH	Name:	Louisa Przygodda
Straße:	Alte Wallgasse 31	Ort:	50672 Köln
Telefon:	+49 170 50667 00	E-Mail:	Louisa.przygodda@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Das schöne Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1.113m² großen südwestlich ausgerichteten Grundstück und ist von einer hohen Hecke umgeben, die nur wenige Einblicke ermöglicht. Es hat eine Wohnfläche von ca. 193m² und verfügt über sechs Zimmer mit viel Platz und jede Menge Extras! Die Wohnfläche verteilt sich über Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Das große Eckgrundstück bietet sich ideal zur Teilung oder für einen Anbau an.

Das Haus ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Gasheizung wurde im Jahr 2023 erneuert!

Über den seitlichen Haupteingang gelangen Sie in den Dielenbereich mit Treppenhaus und separatem Gäste-WC mit Dusche. Im Erdgeschoss liegt der ca. 90m² große mit Parkett ausgelegte Wohn-/Esszimmerbereich. Zwei Kamine und eine moderne, offene Küche inklusive Küchenblock gehören zur Ausstattung. Der Wohn-/Esszimmerbereich ist bei Bedarf durch Glastüren trennbar und kann so zum ungestörten Fernsehen oder Arbeiten genutzt werden. Im Essbereich befindet sich der Zugang zur nach Westen ausgerichteten Terrasse.

Im Obergeschoss gibt es drei Zimmer und ein Bad mit Eckbadewanne. Über eines der Zimmer gelangen Sie auf die ca. 45m² große Dachterrasse mit Aussicht in den Garten und die Umgebung.

Das Dachgeschoss verfügt über ein Zimmer und einen Abstellraum (Anschlüsse für ein Bad sind vorhanden). Dieser Bereich könnte z.B. als Büro-, Atelier-, Gäste- oder Spielzimmer genutzt werden.

Im Untergeschoss ist eine Sauna eingebaut. Es gibt neben der Heizung einen mit Schränken ausgestatteten Lagerraum. Zusätzlich sind im Untergeschoss zwei zu Wohnzwecken ausgebaute Zimmer mit Kamin und Bad (insgesamt ca. 50m²) untergebracht. Es besteht die Möglichkeit, diesen Bereich durch eine separate Außentreppe anzubinden und somit zu trennen.

Im Garten befindet sich ein 8x4m großer Pool.

Eine Garage, zwei Stellplätze im Zufahrtsbereich sowie ein großer Unterstand für Kaminholz vervollständigen dieses Objekt mit viel Potential für weitere Ideen.

Lage:

Das zentral gelegene Anwesen befindet sich in Bergisch Gladbach Heidkamp. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Kindergärten, Spielplätze, Sportstätten und Grundschulen liegen im Umkreis von 500m, zahlreiche gastronomische Betriebe, Ärzte und Apotheken sowie das Krankenhaus im Umkreis von einem Kilometer. Das Stadtzentrum von Bergisch Gladbach bietet darüber hinaus abwechslungsreiche Einkaufsmöglichkeiten. Auch die öffentliche Infrastruktur mit Hallen- und Freibädern und sämtlichen Schulformen lässt kaum Wünsche offen. Die Stadt besitzt einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Das nur 15km / 30 Autominuten entfernte Kölner Stadtzentrum und den Kölner Dom erreichen Sie mit der Stadtbahnlinie 1 bzw. der S-Bahnverbindung. Über die Zufahrt Bergisch Gladbach/Bensberg haben Sie Anschluss an das Autobahnnetz (A1, A3 und A4).

Die beiden wichtigen Flughäfen Köln-Bonn und Düsseldorf sind in ca. 30 bzw. 50 Minuten zu erreichen.

Ausstattung:

Baujahr 1950

Regelmäßige Modernisierungen: 2000 Dach, Fenster, Elektrik und Leitungen erneuert, 2011 Küche mit Durchbruch,

2018 Gartenzaun zum Nachbarn, 2019 Badezimmer und Gästebad, 2022/2023 Rollläden Esszimmer und Zimmer zur Dachterrasse, 2023 neue Gaszentralheizung (Februar 2023)

Offene Küche mit Küchenblock

3 Bäder

3 Kaminöfen

Sauna

Außenpool

Garage, zwei Stellplätze

Unterstand für Holz

Teilbares Grundstück

Sonstiges:

Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

Der Käufer zahlt eine Provision in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt., fällig und zahlbar am Tage der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe vereinbart haben.

Bilder

Wohnzimmer



Offene Küche



Wohnzimmer



Offenes Esszimmer



Gäste-WC im Erdgeschoss



Treppe



Zimmer zur freien Nutzung



Badezimmer im Obergeschoss



Zimmer zur freien Nutzung



Dachterrasse



Zimmer zur freien Nutzung



Zimmer im ausgebauten Dachboden



Zimmer im ausgebauten Dachboden



Vorgerüstetes Badezimmer im Dachgeschoss



Zimmer im Untergeschoss



Zimmer im Untergeschoss



Zimmer im Untergeschoss



Sauna



Badezimmer im Untergeschoss



Photovoltaikanlage



Frontansicht



Vogelperspektive



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Rufen Sie uns an

An advertisement featuring a photograph of two real estate agents, a man and a woman, standing in front of a modern building. The man is wearing a dark suit and the woman is wearing a black blazer. To the right of the photo is a green background with white text.

**RUFEN SIE
UNS AN!**
LOUISA & JENS PRZYGODDA
0221 82821777

KENSINGTON
FAMILY PROPERTY INVESTMENT