



KENSINGTON®

Finest Properties International

KENSINGTON Exklusiv - Neuwertige Eigentumswohnung mit hochwertiger Ausstattung



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KKOE_434	Stand vom:	07.02.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	2022
Ort:	51467 Bergisch Gladbach	Wohnfläche:	76,00 m ²
Nutzfläche:	6,00 m ²	Etage:	1
Anzahl Zimmer:	3,0	Anzahl Schlafzimmer:	2,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	380.000,00 €	Hausgeld:	324,00 €
Provision:	3,57% inkl. MwSt		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2031-07-22
Jahrgang:	2014	Wertklasse:	A+
Befeuerung:	Luftwp	Primärer Energieträger:	LUFTWP
Endenergiebedarf:	15.70 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Köln GmbH	Name:	Louisa Przygodda
Straße:	Offenbachplatz 3	Ort:	50667 Köln
Telefon:	0170 50667 00	E-Mail:	Louisa.przygodda@kensington-international.com
www:	https://kensington-international.com/de/de/koeln		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Diese stilvolle und energieeffiziente 3-Zimmer-Eigentumswohnung bietet auf 76 m² Wohnfläche eine optimale Raumaufteilung und hohen Wohnkomfort. Gelegen im ersten Obergeschoss eines im Jahr 2022 erbauten Mehrfamilienhauses, erfüllt die Wohnung alle Anforderungen an modernes Wohnen. Der offene Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zum großzügigen Balkon ist das Herzstück der Wohnung. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien und einen schönen Blick auf die Umgebung.

Die Wohnung verfügt über ein großes Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein Doppelbett und Kleiderschränke bietet. Ein weiteres Zimmer mit kann flexibel als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer genutzt werden. Ein modernes Badezimmer mit hochwertigen Fliesen, Badewanne und praktischen Anschlüssen für eine Waschmaschine sorgt für Komfort. Zusätzlich befindet sich in der Eigentumswohnung ein Gäste-WC. Der Flur verbindet alle Räume miteinander und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Hochwertiges Parkett sorgt in allen Wohnräumen für ein stilvolles Ambiente, während die Fußbodenheizung angenehme Wärme verteilt. Dank der modernen Luft-Wärmepumpe wird umweltfreundlich und kosteneffizient geheizt. Die dreifach verglasten Fenster tragen zur hervorragenden Energieeffizienz des Gebäudes bei.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der ein komfortables und sicheres Parken ermöglicht. Ein separater Kellerraum schafft zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1.100 € zzgl. 80 € Stellplatz was sie auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv macht.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in Bergisch Gladbach – einer attraktiven und zugleich zentralen Wohngegend. Der Stadtteil bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und grüner Umgebung. In wenigen Minuten erreichen Sie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Für Familien stehen Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die Freizeitmöglichkeiten sind zahlreich: Parks, Wälder und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Dank der guten Verkehrsanbindung profitieren Berufspendler von kurzen Wegen.

Gute Busanbindung sowie der nahegelegene Bahnhof Bergisch Gladbach mit direkter S-Bahn-Verbindung nach Köln.

Die A4 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung nach Köln, Leverkusen und ins Rheinland.

Die hervorragende Infrastruktur, gepaart mit der ruhigen und familienfreundlichen Lage, macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause oder einer wertstabilen Kapitalanlage.

Ausstattung:

- 3 Zimmer (Wohnzimmer (24,42 m²), Schlafzimmer (16,93 m²), Kinder-/Arbeitszimmer (14,65 m²))
- Bodenbeläge: Parkett in Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in den Bädern
- Heizung: Luft-Wärmepumpe für energieeffizientes Heizen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Fenster: Dreifach verglaste Fenster
- Badezimmer: Hauptbad: 5,64 m², hochwertig gefliest, mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC: 2,57 m², modern und funktional
- Flur: 8,86 m², großzügiger Eingangsbereich mit Stauraummöglichkeiten
- Balkon: 7,5 m² aus Bangkirai-Holz – idealer Platz zum Entspannen
- Keller: Separater Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Tiefgaragestellplatz

Sonstiges:

Da die Wohnung aktuell vermietet ist, bitten wir um Ihr Verständnis, dass die Fotos den Zustand vor dem Einzug zeigen. Dies dient dem Schutz der Privatsphäre der Mieterin.

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



Zimmer



Zimmer



Badezimmer

