CITYHOUSE: Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück, Außenpool, Sauna, Kamin und Garage



51469 Bergisch Gladbach / Gronau

Details

externe Objnr	1026720039
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	499.000 €

Provision	3,57 % des Kaufpreises
Wohnfläche	149 m^2
Anzahl Zimmer	6
Grundstücksgröße	948 m^2
Baujahr lt. Energieausweis	1978

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

wesentlicher Energieträger	Gas	Balkon	Ja

Beschreibung

Den Sommer im eigenen Garten verbringen?

Wir bieten Ihnen ein freistehendes, sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus, ruhige Sackgassenlage mit einem riesigen Grundstück und einem großen Außenpool.

Sie lieben das Besondere, ein offenes Raumgefühl und eine individuelle Raumgestaltung? Dann haben wir genau die richtige Immobilie für Sie.

Entdecken Sie dieses einzigartige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 mit versetzten Ebenen und flachem Satteldach. Es überzeugt mit seiner besonderen Split-Level-Bauweise und einer großzügigen Wohnfläche von ca. 149 Quadratmetern zzgl. einer Nutzfläche im Dachgeschoss. Das Haus wurde massiv erbaut und ist teilunterkellert.

Das große Wohnzimmer auf der unteren Erdgeschossebene besticht durch eine stilvolle, gemauerte Kaminecke mit offenem Kamin, der für gemütliche Stunden sorgt. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zum wunderschönen Garten. Die überdachte Terrasse mit elektrischer Markise lädt zu entspannten Abenden im Freien ein. Der Garten selbst bietet alten Baumbestand, Beete, ein Gewächshaus und einen ca. 4 m x 10 m großen, beheizten Außenpool. Zudem gibt es ein großes Gartenhaus und einen Geräteschuppen.

Desweiteren gibt es im Hauseingangsbereich noch ein praktisches Gäste WC und eine Garderobe.

Auf der zweiten Ebene im Erdgeschoss befinden sich eine große, offene Küche mit Panoramafenster in den Vorgarten und ein Abstellraum.

Das Obergeschoss bietet ein sehr großzügiges Elternschlafzimmer mit eigenem Balkon und direktem Zugang zu einem der beiden Badezimmer. Ein weiteres, vom Flur zugängliches Badezimmer bietet zusätzliche Annehmlichkeiten für die Familie. Eine halbe Ebene höher liegen zwei Kinderzimmer, die individuell gestaltet werden können.

Ein Highlight des Hauses ist das große Dachgeschoss (Nutzfläche). Das große Panoramafenster bietet eine tolle Aussicht und sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Der Keller beherbergt eine Waschküche mit Zugang zum Garten, einen Heizungsraum mit moderner Gaszentralheizung sowie eine Sauna.

Ferner gehört zur Immobilie eine Garage sowie zwei mögliche PKW Parkplätze.

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

Das Haus ist etwas in die Jahre gekommen und benötigt einige Sanierungen, welche die Chance bieten, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten.

Die Lage und die Infrastruktur sind hervorragend und bieten Familien viel Flexibiliät und kurze Wege mit Auto, Bus oder Bahn innerhalb der Umgebung oder in die Kölner Innenstadt.

Die Immobilie ist bereits geräumt und kann kurzfristig übernommen werden.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren.

Weitere Bilder finden Sie auf unserer Internetseite:
www.cityhouse-immobilien.de

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

Lage

Bergisch Gladbach - Ein idealer Standort für Familien, die nahe am pulsierenden Leben der Stadt Köln wohnen möchten, aber auch die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfeldes zu schätzen wissen und gleichzeitig die vielzähligen Naherholungs-möglichkeiten von Bergisch Gladbach nutzen möchten. Hier finden Sie alle notwendigen Kindergärten, Schulen und Nahversorgungs- und Sporteinrichtungen. Das bekannte Freizeitbad ”Mediterana” und den Erholungspark ”Saaler Mühle” erreichen Sie in wenigen Minuten.

Gronau ist ein Stadtteil von Bergisch Gladbach und hat eine gute Infrastruktur. Etwa drei Kilometer sind es bis zur A 4 in Lustheide, die A 3 erreicht man in Köln-Holweide nach exakt 4,5 Kilometern, und zur Auffahrt auf die A 1 in Burscheid (Rheinisch-Bergischer Kreis) kommt man über Altenberg (Bergisches Land) nach circa 12 Kilometern. Der Flughafen Köln/Bonn ist 15 Kilometer entfernt. Man erreicht mit der S-Bahn Linie 11 ab Bergisch Gladbach Hauptbahnhof in einer Viertelstunde den Hauptbahnhof in Köln und hat ordentliche Busverbindungen in das Zentrum der Stadt Bergisch Gladbach. Kurze Wege führen zu verschiedenen Kaufhäusern. Mehrere Schulen sind von hier aus gut erreichbar und genauso eine Vielzahl von verschiedenen Sportstätten. Auch der Freizeitwert ist hoch: Der Golfplatz Refrath liegt im südlichen Teil von Gronau. Im nahen Thielenbruch und in der Schluchter Heide (Naturschutzgebiet Gierather Wald) kann man wandern, joggen und Fahrrad fahren.

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

Ausstattung Beschreibung

Ebene Erdgeschoss / Ebene Küche und Esszimmer

- Gäste WC

- Wohnzimmer mit Terrassenzugang

- Offene Küche mit Panoramafenster

- Abstellraum

---

1. Obergeschoss und Ebene Kinderzimmer

- Elternschlafzimmer mit Balkon und Badezimmer

- Badezimmer 1 mit Dusche, Toilette und Wanne

- Badezimmer 2 mit Dusche und Toilette

- Kinderzimmer 1

- Kinderzimmer 2

Dachgeschoss (Nutzfläche)

- Großer offener Hobbyraum mit Panoramafenster

Keller (Teilunterkellert)

- Vorratsraum

- Sauna

- Heizungsraum

- Waschküche mit Zugang zum Garten

Renovierungen / Sanierungen

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

- 2023 Balkonkraftwerk

- 2023 Pool Abdeckfolie und Aufrollvorrichtung

- 2022 Errichtung Palram Gewächshaus

- 2016 Glasüberdachung Terrasse inkl. automatischer Markise

- 2015 Schwimmbadtechnik Reparatur Pumpe

- 2013 Schwimmbadtechnik Erneuerung Filter

- 2013 Sanierung Garagendach

- 2011 Neue Saunasteuerung

- 2008 Heizung Gas-Brennwert inkl. Warmwasseraufbereitung

Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

www.cityhouse-immobilien.de

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum vorbehalten.Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung, oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees zustande. Der Courtagesatz liegt bei Kaufobjekten bei 3,57 % der notariell beurkundeten Kaufsumme, inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (wie etwa Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen, Veräußerung von Inventar etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht. Die Provision ist verdient und fällig bei Beurkundung des Kaufvertrages. Als Makler können wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig werden. Weitere Details entnehmen Sie bitte unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln
Fax: 0221-57080089
Email: info@cityhouse-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung



Hauseingangsbereich mit Garage



Große Terrasse überdacht mit elektrischer Rollmarkise



Terrasse



Dachgeschoss

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Dachgeschoss



Dachgeschoss mit Panoramafenster



Wohnzimmer mit Zugang zum Garten



Wohnzimmer mit Kaminecke

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



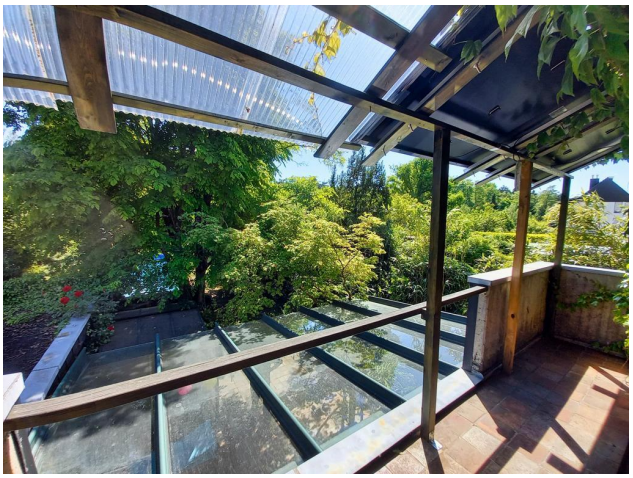
Offene Küche



Küche mit Panoramafenster und Abstellraum



Elternschlafzimmer mit Balkon zur Gartenseite



Balkon zur Gartenseite

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

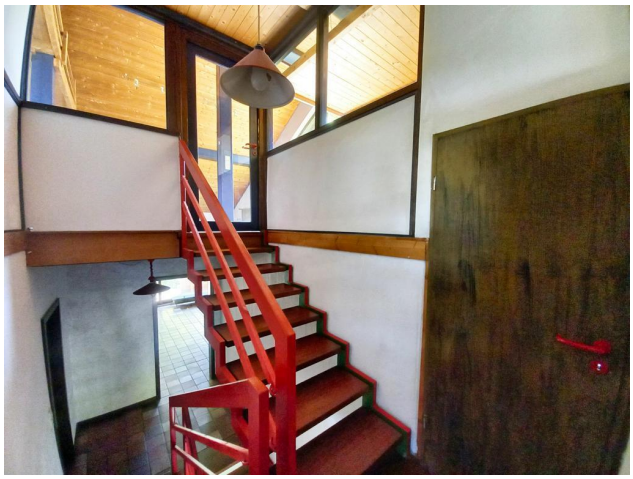
E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



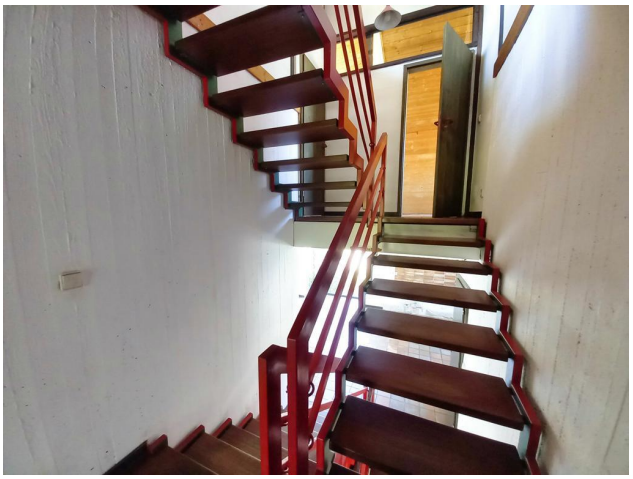
Kinderzimmer



Badezimmer mit Tageslicht



Treppenhaus



Treppenhaus

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Kinderzimmer



Garten- und Poolbereich



Gartenbereich



Gartenbereich

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



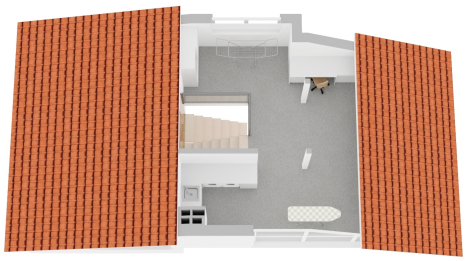
Praktische Werkbank in Garage



Großes Gartenhaus



Vorderaufnahme



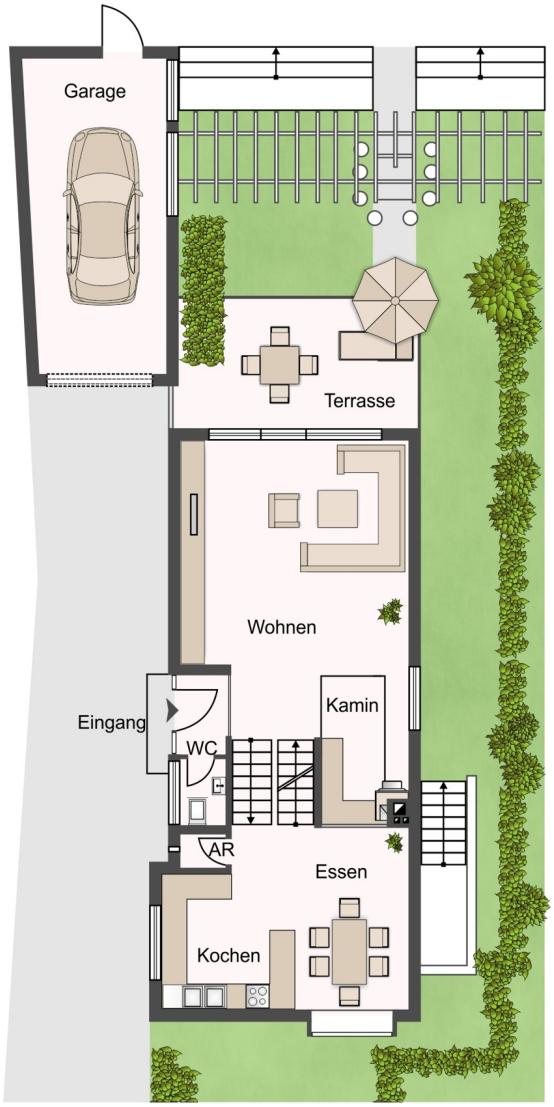
3 D Ansicht Wohnbeispiel Dachgeschoss (Hobbyraum)

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE
IMMOBILIEN



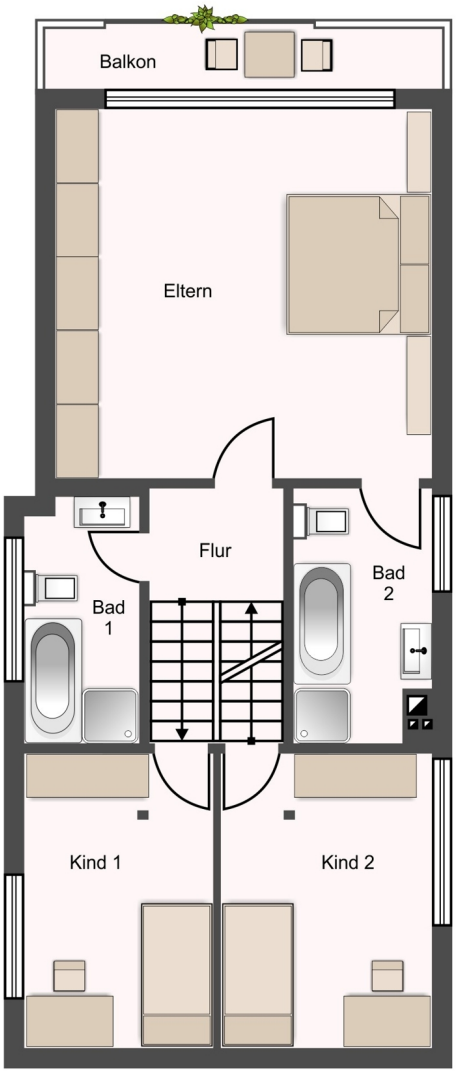
Grundriss EG

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE
IMMOBILIEN

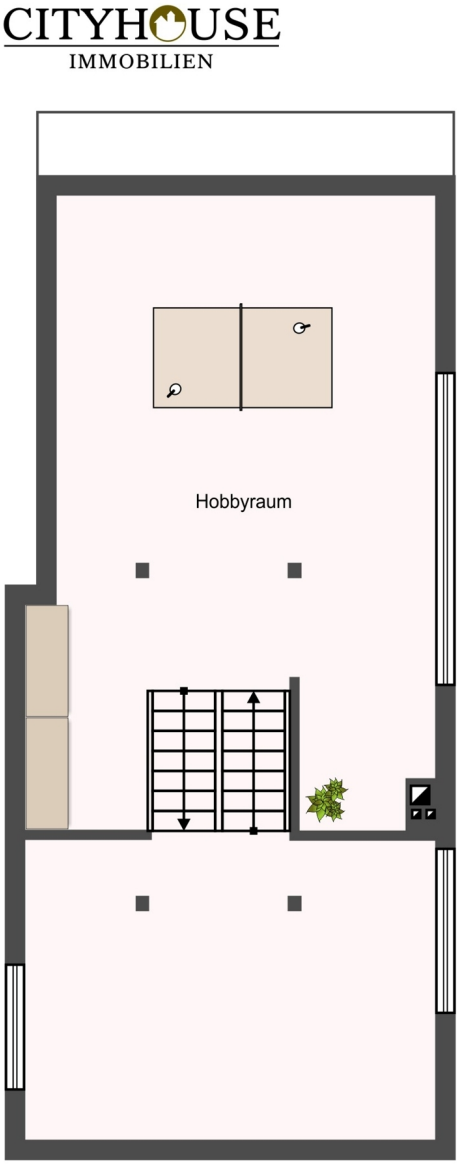


Grundriss OG

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Grundriss Dachgeschoss (Hobbyraum)

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

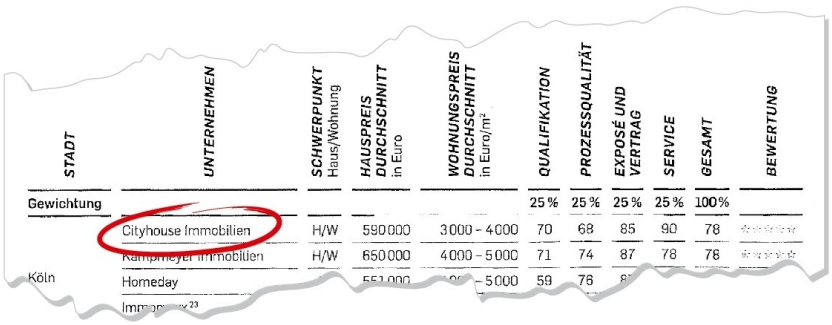
Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE
IMMOBILIEN

Wir gehören zu den Top-Maklern* in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital" *hat die besten Immobilienmakler in ganz Deutschland ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★



STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Gewichtung					25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
	Cityhouse Immobilien	H/W	590000	3000 – 4000	70	68	85	90	78	★★★★★
	[illegible]	H/W	650000	4000 – 5000	71	74	87	78	78	★★★★★
Köln	Homeday		551000	– 5000	59	78	[illegible]			
	[illegible]									

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080
www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE
IMMOBILIEN

Capital 2020

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

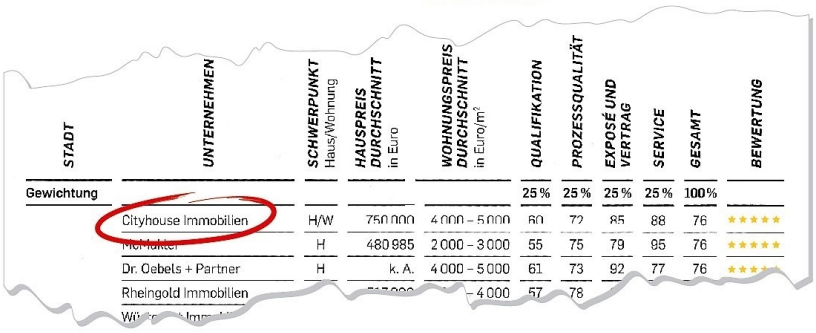
Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE
IMMOBILIEN

Wir gehören zu den Top-Maklern* in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"* hat die besten Immobilienmakler in 150 Städten Deutschlands ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★



STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Gewichtung					25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
	Cityhouse Immobilien	H/W	750 000	4 000 – 5 000	60	72	85	88	76	★★★★★
	[illegible]	H	480 985	2 000 – 3 000	55	75	79	95	76	★★★★★
	Dr. Oebels + Partner	H	k. A.	4 000 – 5 000	61	73	92	77	76	★★★★
	Rheingold Immobilien			– 4 000	57	78				
	[illegible]									

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080
www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE
IMMOBILIEN

CAPITAL 2021

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

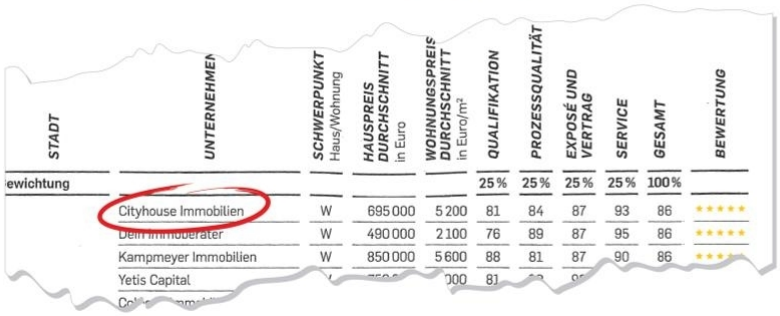
Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE
IMMOBILIEN

Wir gehören zu den besten Maklern* des Jahres 2023 in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"* hat die besten Immobilienmakler in Deutschlands großen Städten ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★



STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
ewichtung					25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
	Cityhouse Immobilien	W	695 000	5 200	81	84	87	93	86	★★★★★
	[illegible]	W	490 000	2 100	76	89	87	95	86	★★★★★
	Kampmeyer Immobilien	W	850 000	5 600	88	81	87	90	86	★★★★
	Yetis Capital			000	81					

Überzeugen Sie sich selbst!
Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080
www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2023)

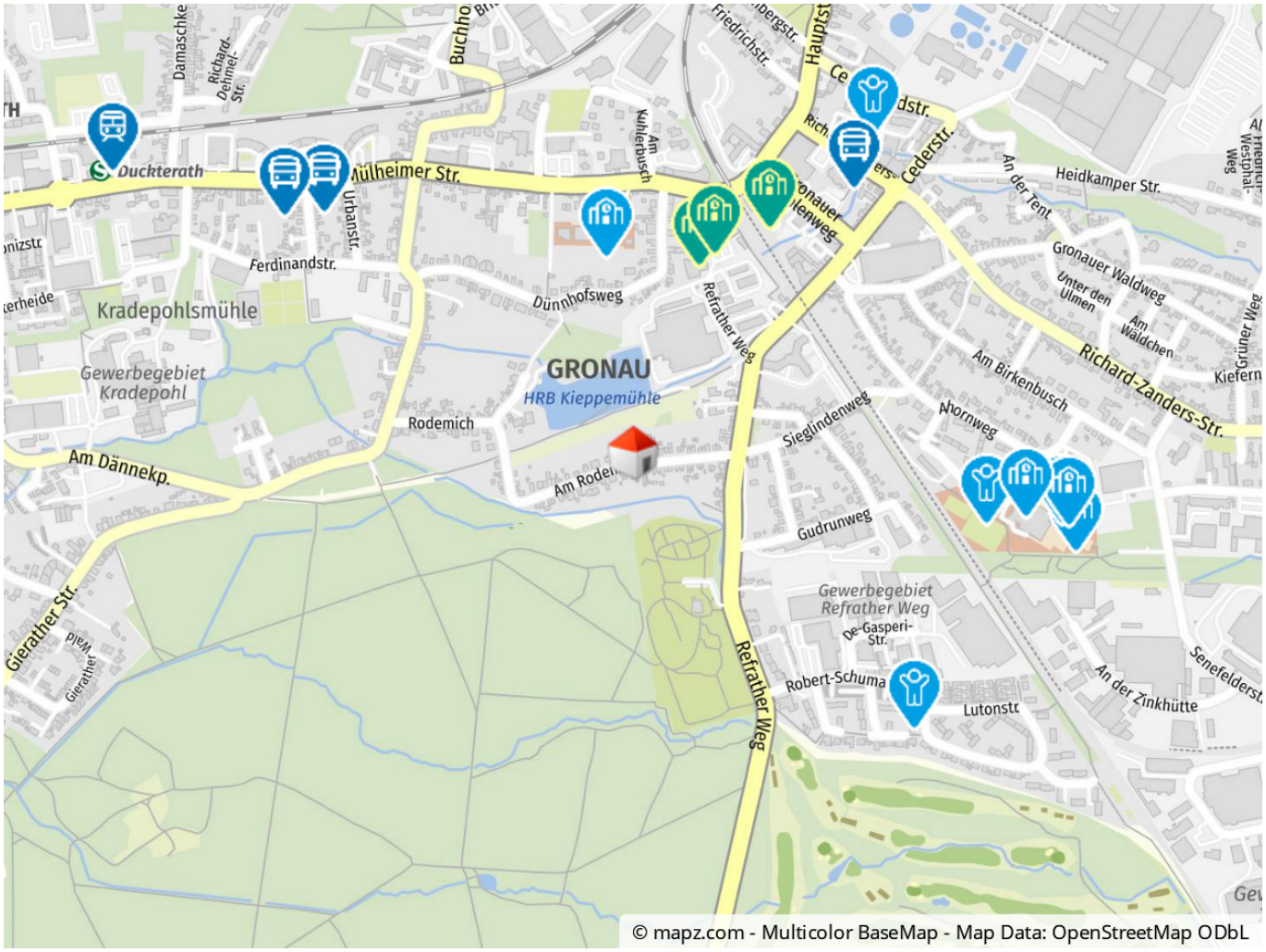
CITYHOUSE
IMMOBILIEN

CAPITAL 2023

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Kartenausschnitt

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de