Bergisch Gladbach – Gronau

# Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Blick ins Grüne

***Property ID: 25390026***

**PURCHASE PRICE:** 164.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 70 m² • **ROOMS:** 2

**Property ID: 25390026 - 51469 Bergisch Gladbach – Gronau**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25390026 - 51469 Bergisch Gladbach – Gronau**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25390026 |
| Living Space | ca. 70 m² |
| Floor | 7 |
| Rooms | 2 |
| Bedrooms | 1 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1974 |
| Type of parking | 1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale) |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 164.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2024 |
| Condition of property | Renovated |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 8 m² |
| Equipment | Balcony |

**Property ID: 25390026 - 51469 Bergisch Gladbach – Gronau**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Power Source | Gas |
| Energy information | At the time of preparing the document, no energy certificate was available. |

**Property ID: 25390026 - 51469 Bergisch Gladbach – Gronau**

# The property

**Property ID: 25390026 - 51469 Bergisch Gladbach – Gronau**

# The property

**Property ID: 25390026 - 51469 Bergisch Gladbach – Gronau**

# The property

**Property ID: 25390026 - 51469 Bergisch Gladbach – Gronau**

# The property

**Property ID: 25390026 - 51469 Bergisch Gladbach – Gronau**

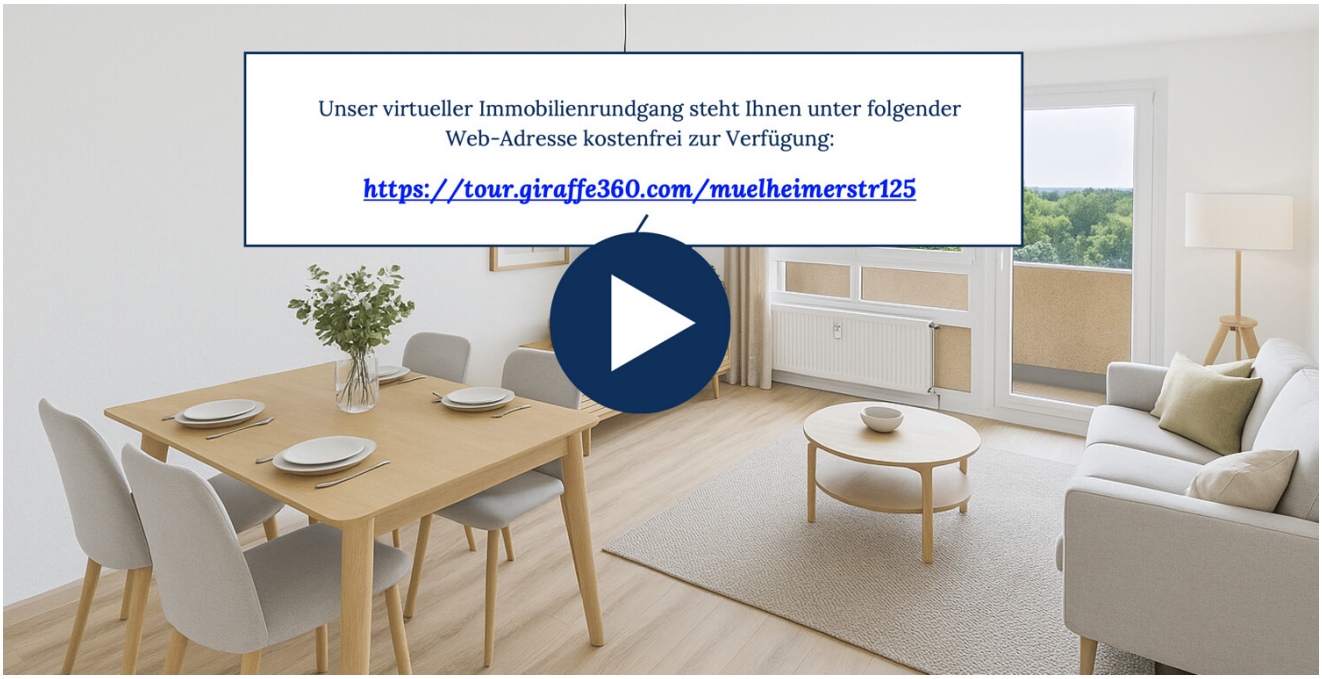
# The property

**Property ID: 25390026 - 51469 Bergisch Gladbach – Gronau**

# The property

**Property ID: 25390026 - 51469 Bergisch Gladbach – Gronau**

# The property

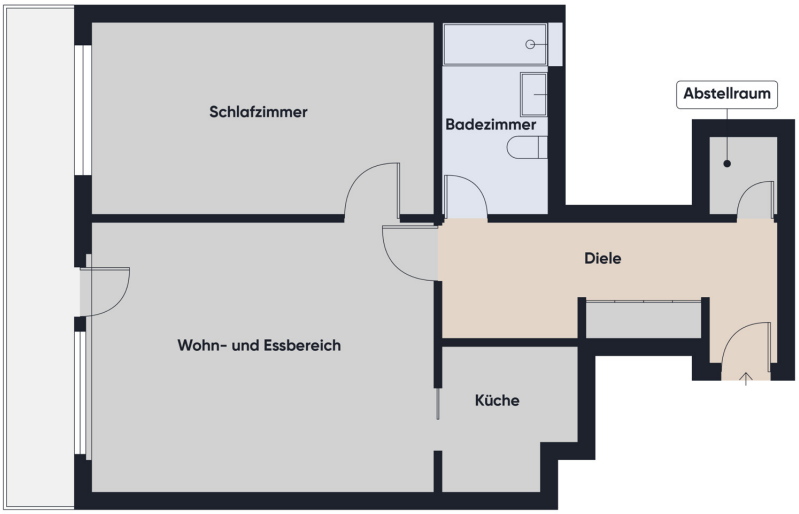


**Property ID: 25390026 - 51469 Bergisch Gladbach – Gronau**

# The property

**Property ID: 25390026 - 51469 Bergisch Gladbach – Gronau**

# Floor plans




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25390026 - 51469 Bergisch Gladbach – Gronau**

# A first impression

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1974 wurde im Jahr 2024 umfassend saniert und präsentiert sich in einem modernen, einladenden Zustand. Mit rund 70 m² Wohnfläche verbindet diese Immobilie einen funktionalen Grundriss mit lichtvollen, offenen Bereichen.

Bereits die großzügige Diele beeindruckt durch stilvolle Spiegelelemente, die ein besonderes Raumgefühl schaffen. Der helle Wohn- und Essbereich öffnet den Blick ins Grüne und lädt zum Entspannen ein. Die angrenzende Küche ist mit modernen Fliesen versehen. Das gemütliche Schlafzimmer ist mit hochwertigem Laminatboden ausgestattet und bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.

Das Badezimmer, ebenfalls 2024 saniert, überzeugt mit einer eleganten, ebenerdigen Dusche, zeitgemäßen Armaturen und einem praktischen Handtuchheizkörper.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein kleiner Abstellraum. Die 2-fach verglasten Fenster aus dem Jahr 2020 sorgen für gute Wärmedämmung und ein angenehmes Raumklima.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, von dem aus sich ein beeindruckender Blick bis zum Kölner Dom genießen lässt.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen, gepflegten Wohnhaus und bietet damit ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder als wertbeständige Kapitalanlage.

Der Energieausweis ist beantragt und wird nachgereicht.

**Property ID: 25390026 - 51469 Bergisch Gladbach – Gronau**

# All about the location

Der Stadtteil Gronau liegt südlich des Zentrums von Bergisch Gladbach und zählt zu den einwohnerstärksten Lagen der Stadt. Dank der Nähe zur Autobahn A4 sowie der guten Anbindung an die A3 erreichen Sie Köln in nur wenigen Fahrminuten; der Flughafen Köln/Bonn liegt etwa 15 Kilometer entfernt. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Gronau hervorragend angebunden – die S-Bahn bringt Sie in rund 15 Minuten direkt in die Kölner Innenstadt, mehrere Buslinien verbinden die umliegenden Stadtteile.

Die Umgebung bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Gewerbebereichen, die von einer lebendigen Nachbarschaft und einem vielfältigen Freizeitangebot geprägt ist. Der Fluss Strunde durchzieht den Stadtteil und schafft zusammen mit dem Naturschutzgebiet Kradepohlsmühle grüne Oasen mitten im urbanen Umfeld. Spaziergänge, Radtouren oder ein Ausflug in den nahen Gierather Wald sorgen für Erholung im Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Mit seiner zentralen, aber dennoch naturnahen Lage bietet Gronau ein attraktives Wohnumfeld für Singles, Paare und Familien, die Wert auf eine gute Infrastruktur, kurze Wege und eine hohe Lebensqualität legen.

**Property ID: 25390026 - 51469 Bergisch Gladbach – Gronau**

# Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25390026 - 51469 Bergisch Gladbach – Gronau**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln
Tel.: +49 221 - 29 74 84 95
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com