



**WIR VERMITTELN MIT „SICHERHEIT“ AUCH IHRE IMMOBILIE**  
Vertragsbegleitend bei Verkauf und Vermietung seit 1987

**Immobilien-Exposé**

# **Kleines Mehrgenerationenhaus in Refrath sucht neuen Besitzer!**

**Objekt-Nr.:**  
**6722#Qt2sea**

## Zum Kauf

in Bergisch Gladbach



## Details

Einliegerwohnung vorhanden

Kaufpreis

**599.500 EUR**

Mieteinnahmen (Ist)

**18.000 EUR**

Wohnfläche

**ca. 133 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**6**

Nutzfläche

**ca. 85 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**ca. 710 m<sup>2</sup>**

Kellerfläche

**ca. 66 m<sup>2</sup>**

Dachbodenfläche

**ca. 45 m<sup>2</sup>**

verfügbar ab

**Sofort oder nach Vereinbarung**

Provisionspflichtig

**Ja**

Modernisierungen

**2020**

Einliegerwohnung vorhanden

**Ja**

Etagen

**1**

Schlafzimmer

**4**

Badezimmer

**2**

Balkone

**1**

Terrassen

**1**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Boden

**Laminat**

Käuferprovision

**3,57 %**

## Beschreibung

Wir bieten eine interessante Ankaufmöglichkeit im westlichen Teil von Bergisch Gladbach Refrath zum Ankauf an. Die Nutzung kann für den Eigennutzer,- oder als kleines Investment für den Anleger interessant sein, denn der geforderte Kaufpreis liegt in Höhe des Grundstückswertes.

Der Stadtteil Refrath gehört zu den stark nachgefragten Wohnstandorten rechtsrheinisch und ist somit auch als eine der preisstabilsten Adressen im gesamten rechtsrheinischen Gebiet bekannt. Die allgemeine Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind nahezu perfekt.

Das unmittelbare Umfeld zu unserem Kaufangebot besteht aus ansehnlichen Ein,- und Zweifamilienhäuser, teils Alt,- und Neubauten, sowie kleineren, sehr gepflegten Mehrfamilienhäusern.

Das Ein- oder Zweifamilienhaus wurde 1955 auf einem 710 qm großen Grundstück mit Südausrichtung errichtet.

Vor dem Haus liegt ein abgetrennter, hübscher Vorgarten, hinter dem Haus befindet sich ein pflegeleichter, immergrüner Gartenbereich.

Das vollunterkellerte Haus ist in den letzten 15 Jahren vom Verkäufer modernisiert und renoviert worden. Die vorhandene Wohn-Nutzfläche von gut 250 qm verteilt sich auf das Kellergeschoss, das Erdgeschoss, das Obergeschoss sowie das seit 1960 ausgebaute Dachgeschoss. Es gibt von dieser Maßnahme keine Pläne.

Die EG Wohnung und die OG Wohnung sind frei. Der Dachstuhl ist seit 8 Jahren vermietet.

Es besteht die Möglichkeit, das Haus komplett als Einfamilienhaus zu nutzen. Ein paar kleinere Umbauten sind dafür notwendig.

Alle Etagen sind über ein gemeinschaftliches, helles Treppenhaus auf der Ostseite des Hauses verbunden.

Der Keller ist aufgeteilt in den Heizungskeller, die privaten Kellerbereich der Wohnungen sowie einen Waschkeller mit Außenzugang. Der Heizungskeller wurde nochmals vertikal mit einer einfachen Abtrennung unterteilt. Auf dem mitgelieferten Grundriss ist dies nicht verzeichnet.

Fazit:

Die Etagen bzw. die Wohnungsgrößen sind genau die Größen, die immer gut am Markt platzierbar sind. Jeweils 66 qm, 3 Zimmer, Garage, Gartennutzung und das Ganze nahe den öffentlichen Verkehrsmitteln und in einer kleinen, ruhigen Hauseinheit. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit der Unterbringung von Fahrrädern, Gartengeräten oder Gartenmöbeln.

Lassen Sie sich von den Vorzügen der Kaufgelegenheit überzeugen.

Eine noch so aufwändige Verkaufs-Beschreibung spiegelt die Möglichkeiten des Angebots nicht wider.

Wir freuen uns daher auf Ihre Terminvorschläge.

## Ausstattung

Das zum Verkauf stehende Haus wurde 1955 in massiver Bauweise im westlichen Teil von Refrath errichtet. Es ist vom Eingangsbereich nicht direkt ersichtlich, aber es wurde eine stattliche Baumasse von ca. 781 m<sup>3</sup> verbaut.

Das kleine Wohnhaus wurde mit einem Betonfundament und einer Vollunterkellerung geplant und erstellt.

Alle Geschossdecken wurden als Stahlbetondecken gefertigt. Auch die zum Dachgeschoss. Die Außenwände des Hauses sind mit Blocksteinen,- die tragenden Trennwände sowie die Schornsteine sind aus Ziegelsteinen gebaut worden.

Es wird seit 2012 mit einer modernen Gasbrennwert-Therme beheizt, die routinemäßig gewartet wird.

Deren Heizleistung wird über gusseiserne Rippenheizkörper an die Räumlichkeiten abgegeben. Die Warmwasserversorgung wird durch herkömmliche Durchlauferhitzer gewährleistet.

Etagenaufteilung.

Die beiden Etagen im EG und im OG bestehen jeweils aus Drei-Zimmer-Einheiten und wurden 2004 und 2006 komplett renoviert und modernisiert. Bei beiden Etagen wurden die vorhandene Elektrik inklusive aller Leitungen ausgetauscht. Zu diesen Maßnahmen kam die Erneuerung aller Schalter, Steckdosen sowie der Austausch des Sicherungskastens. Beide Etagen verfügen über den gleichen, zeitgemäßen Grundriss.

Jede Etage im Haus verfügt über ein Tageslichtbad. Diese wurden ebenfalls 2004 und 2006 zur gleichen Zeit wie die betreffende Wohneinheit selbst, modernisiert. Helle Fliesen -deckenhoch-, eine Dusche bzw. Wanne im OG überzeugen in beiden Bädern.

Die baujahrbedingten Bodenbeläge wurden durch Laminatböden inklusive Trittschalldämmung ersetzt.

Die mittlere Etage wurde 2020 erneut gestrichen und kann sofort bezogen werden.

2016 wurden im Auftrag des Verkäufers die kompletten Abwasserkanäle per Inlinerverfahren ausgefräst und ausgebessert. Bei der Inliner- oder Linertechnik handelt es sich um ein spezielles Verfahren zur Reparatur beschädigter Rohre. Dabei wird eine Glasfasermatte in der benötigten Länge mit einem schnell härtenden Harz getränkt. Gleichzeitig wurde für zukünftige Bearbeitungen ein Revisionsschacht vor dem Haus installiert. Alle Unterlagen zu diesem Verfahren liegen zur Einsicht vor.

Das Dachgeschoss wird vom Verkäufer mit ca. 45 Quadratmeter Fläche angegeben und wurde 2010 modernisiert.

Im Erdgeschoss wurden Anfang der 1980er Jahre neue Türen eingebaut. Weiterhin gibt es eine überdachte Terrasse und einen überdachten Zugang vom Garten zur Küche.

Zahlen für den möglichen Investor:

Die EG und OG Wohnung sind sofort bezugsfrei und können zu den üblichen Quadratmeterpreisen

sowie der Gartenanpassung vermietet werden. Die beiden Garagen werden je 50 Euro erzielen. Das Dachgeschoss ist für 405 EUR zzgl. 185 Euro Nebenkosten an einen Einpersonenhaushalt vermietet.

## **Sonstiges**

Hinweis: Wir bitten von diskreten Besichtigungen Abstand zu nehmen, da die Immobilie teilweise noch bewohnt ist. Bitte begehen Sie das Grundstück ausschließlich nur in unserer Begleitung.

Die in diesem Exposé sowie in Anlagen und Plänen enthaltenen Angaben und Objektbeschreibungen beruhen ausschließlich auf Angaben des Eigentümers. Geuenich Immobilien bzw. sein Vertreter hat die sachliche Richtigkeit und Vollständigkeit nicht überprüft und übernimmt daher keine Haftung. Dies gilt besonders den nicht vorhandenen Unterlagen der vermieteten Dachgeschosswohnung.

Ein etwaig dargestellter Grundriss ist nicht maßstabgerecht und dient nur als Einrichtungsvorschlag.

Sie möchten eine ähnliche oder andere Immobilie verkaufen/vermieten oder bewerten lassen? Wir arbeiten seit 35 Jahren in Bergisch Gladbach in diesem Tätigkeitsbereich und können Sie professionell bei den notwendigen Arbeiten unterstützen.

Jetzt unverbindlich kennenlernen und individuelle Beratung erhalten:

<https://www.geuenich.de>

## Lage & Umgebung

51427 Bergisch Gladbach

Der Stadtteil Refrath gehört zu den beliebtesten Wohnstandorten und gilt als eine der besten Adressen im gesamten rechtsrheinischen Gebiet. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind nahezu perfekt. Die Kölner Innenstadt als auch der Flughafen Köln-Bonn sind in ca. 20 Minuten erreichbar. Die in unmittelbarer Nähe liegende Straßenbahn der Linie 1 fährt in nur 20 Minuten an den Kölner Neumarkt.

Die beliebten Innenstädte von Refrath als auch dem angrenzenden Bensberg sind schnell erreicht und bieten Einkaufsmöglichkeiten auf hohem Niveau sowie für den täglichen Bedarf. Kindergärten und alle Schulformen sind reichlich vorhanden.

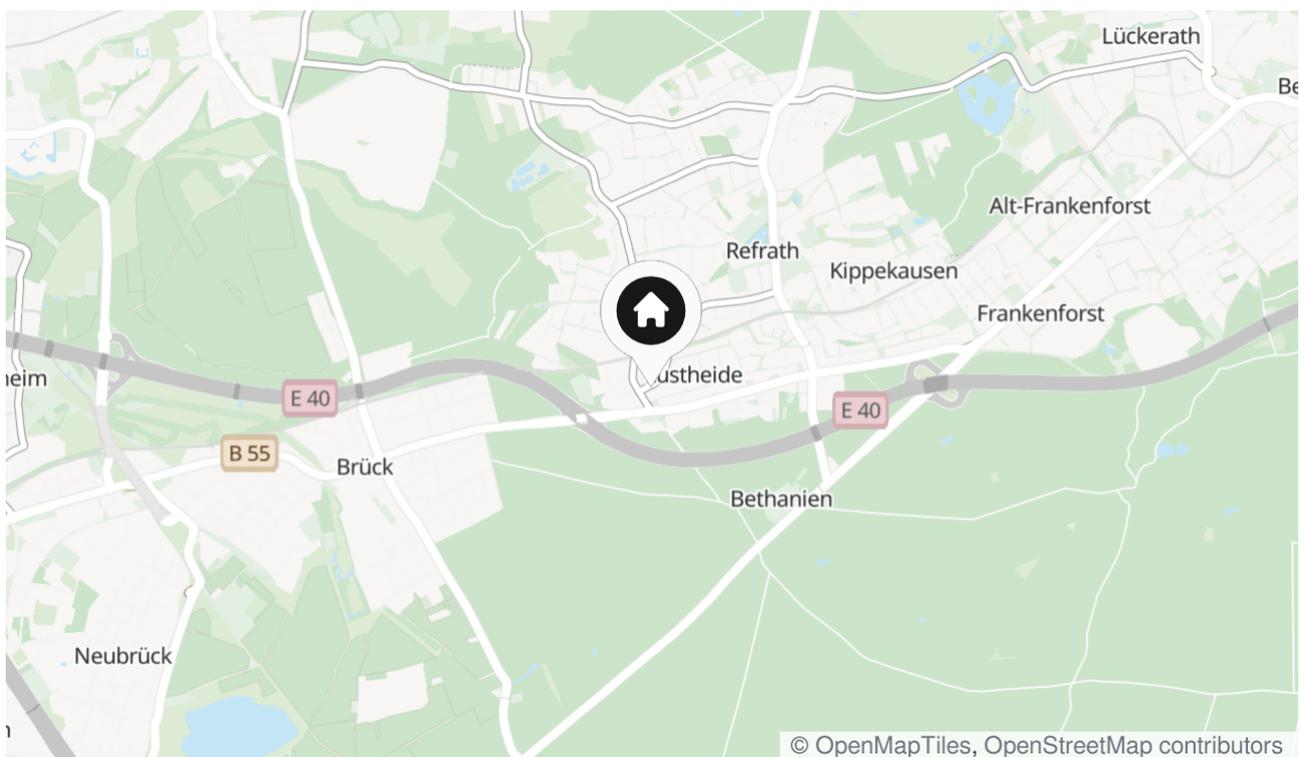
Erholung findet man im angrenzenden Naturschutzgebiet Königsforst sowie in der Umgebung des Saaler Mühlenteichs. Hier befinden sich ein Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness-Einrichtung mit Thermalbad und Sauna.

Das Haus liegt im westlichen Teil von Refrath.

Man hat ca. 400 Meter Luftlinie zum Ortskern und könnte vom Grundsatz her, alle Besorgungen zu Fuß tätigen.

Die Straßenbahnhaltestelle Linie 1 nach Bensberg und Köln ist in gut 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Kürzer ist die Busverbindung nach Köln zu erreichen.

Hier benötigt man ca. 2 Fußminuten.



# Energieausweis

Energieausweistyp

## Bedarf

Gültig bis  
**25.09.2027**

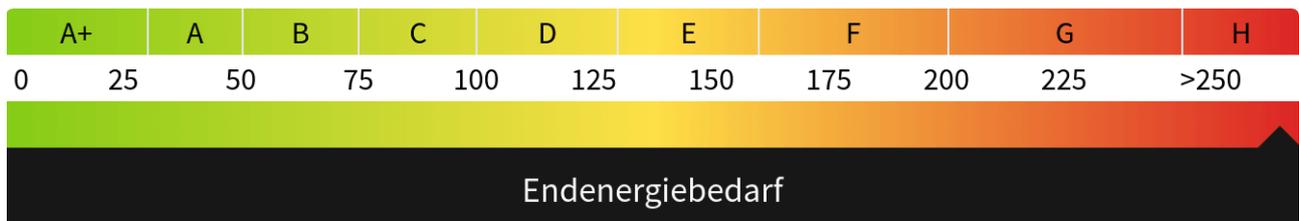
Endenergiebedarf  
**318,2 kWh/(m2a)**

Baujahr  
**1955**

Wesentlicher Energieträger  
**Gas**

Befeuerungsart  
**Gas**

Heizungsart  
**Zentralheizung**





Hausansicht Süden mit Garagen



Straßenansicht



Gartenansicht aus Süden



Garten Südseite



Seitenansicht Osten



Hausansicht Westseite



Flur EG



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG



3. Zimmer EG



Küche EG



Duschbad EG



Terrasse EG



Wohnungsflur 1. OG



Wohnzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1. OG mit Balkon



3. Zimmer 1.OG



Küche 1. OG



Wannenbad mit Fenster 1. OG



Eingang/Flur DG



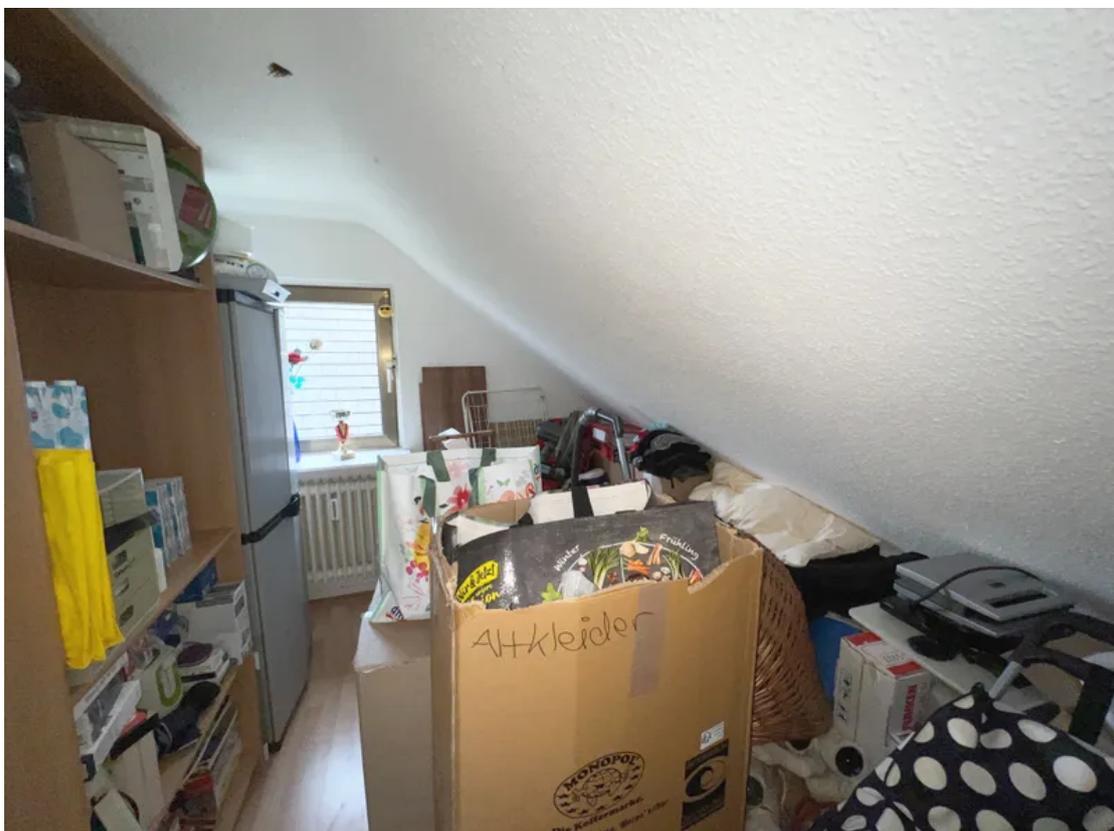
Raum 1 DG Rechte Seite



Raum 1 DG



Frontal mit Garteneinfahrt



Raum 2 DG

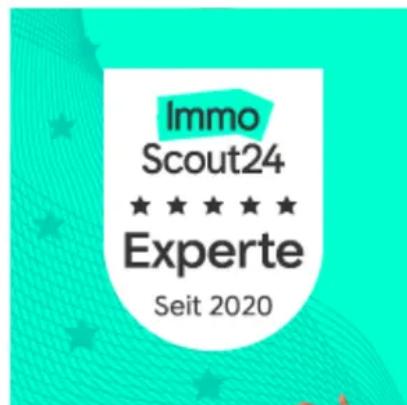


"IMMOBILIEN... VERKAUFE ICH SEIT  
35 JAHREN IN BERG. GLADBACH"



[www.geuenich.de](http://www.geuenich.de)

Immobilien verkaufe ich



WIR VERMITTELN MIT „SICHERHEIT“ AUCH IHRE IMMOBILIE  
Vertragsbegleitend bei Verkauf und Vermietung seit 1987



Immobilien Scoutexperte

Deine  
Immobilie jetzt in  
**Bergisch Gladbach**  
vermarkten...

**GEUENICH IMMOBILIEN**

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Mietwohnungen
- Gewerbeobjekte
- Mehrfamilienhäuser

**GEUENICH IMMOBILIEN**  
WIR VERMITTELN MIT „SICHERHEIT“ AUCH IHRE IMMOBILIE  
Vertragsbegleitend bei Verkauf und Vermietung seit 1987  
51429 Bergisch Gladbach  
☎ 02204 7598980  
Skype: geuenich immobilien  
Mail: refrath-immobilien@geuenich.de  
www.geuenich.de

Deine Immobilie

## Kontakt

### Geuenich Immobilien

Kaule 76

51429 Bergisch Gladbach

Telefon: +49 2204 7598980

E-Mail: [Refrath-Immobilien@Geuenich.de](mailto:Refrath-Immobilien@Geuenich.de)

### Ihr Ansprechpartner

Markus Geuenich

### Impressum

[www.geuenich.de/impressum/](http://www.geuenich.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.geuenich.de](http://www.geuenich.de)

