IMMOBILIEN

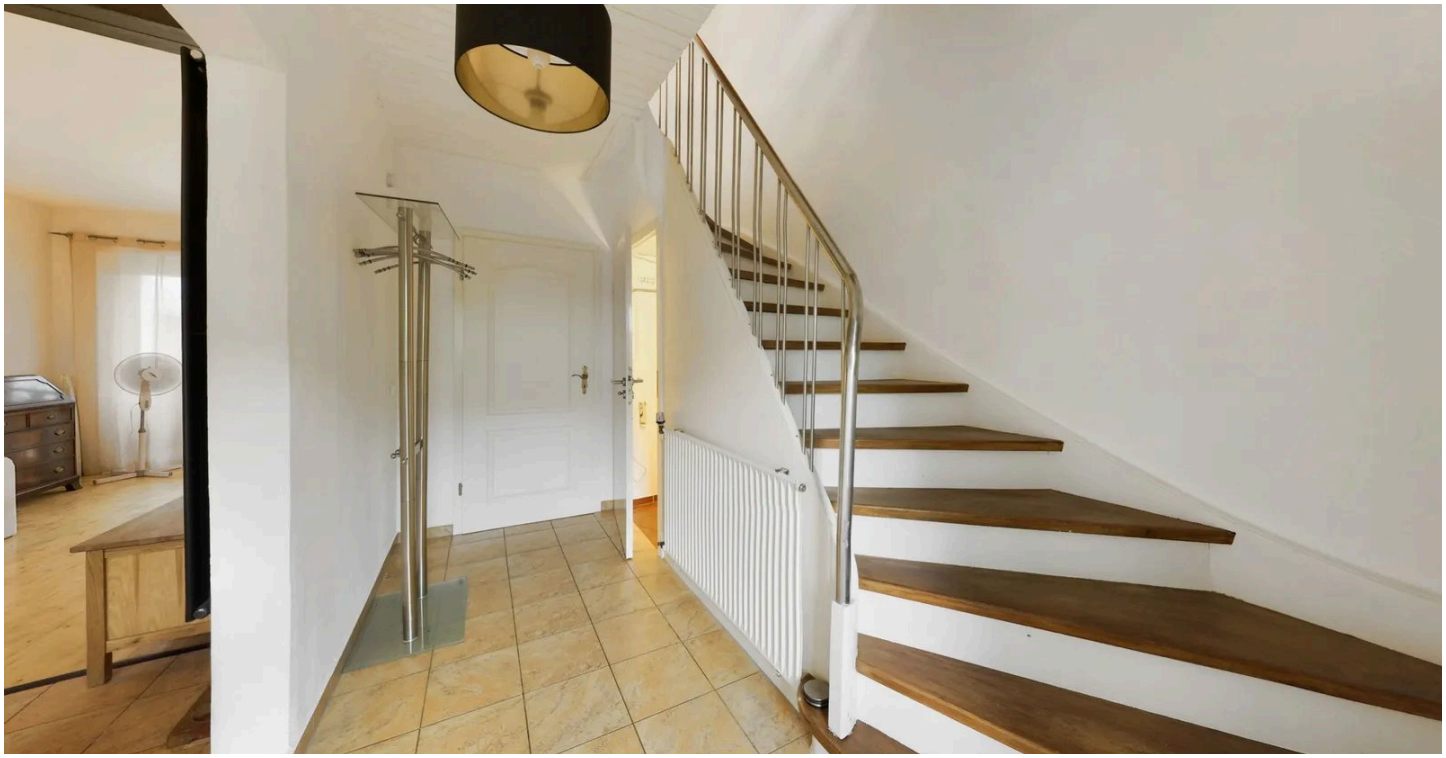


Objekt-Nr. 20049-4008

51469 BERGISCH GLADBACH

Mehr Platz fürs Familienglück: Ankommen, Wohlfühlen & Aufblühen im eigenen Garten

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 100 m²	ca. 184 m²	5	449.000 €



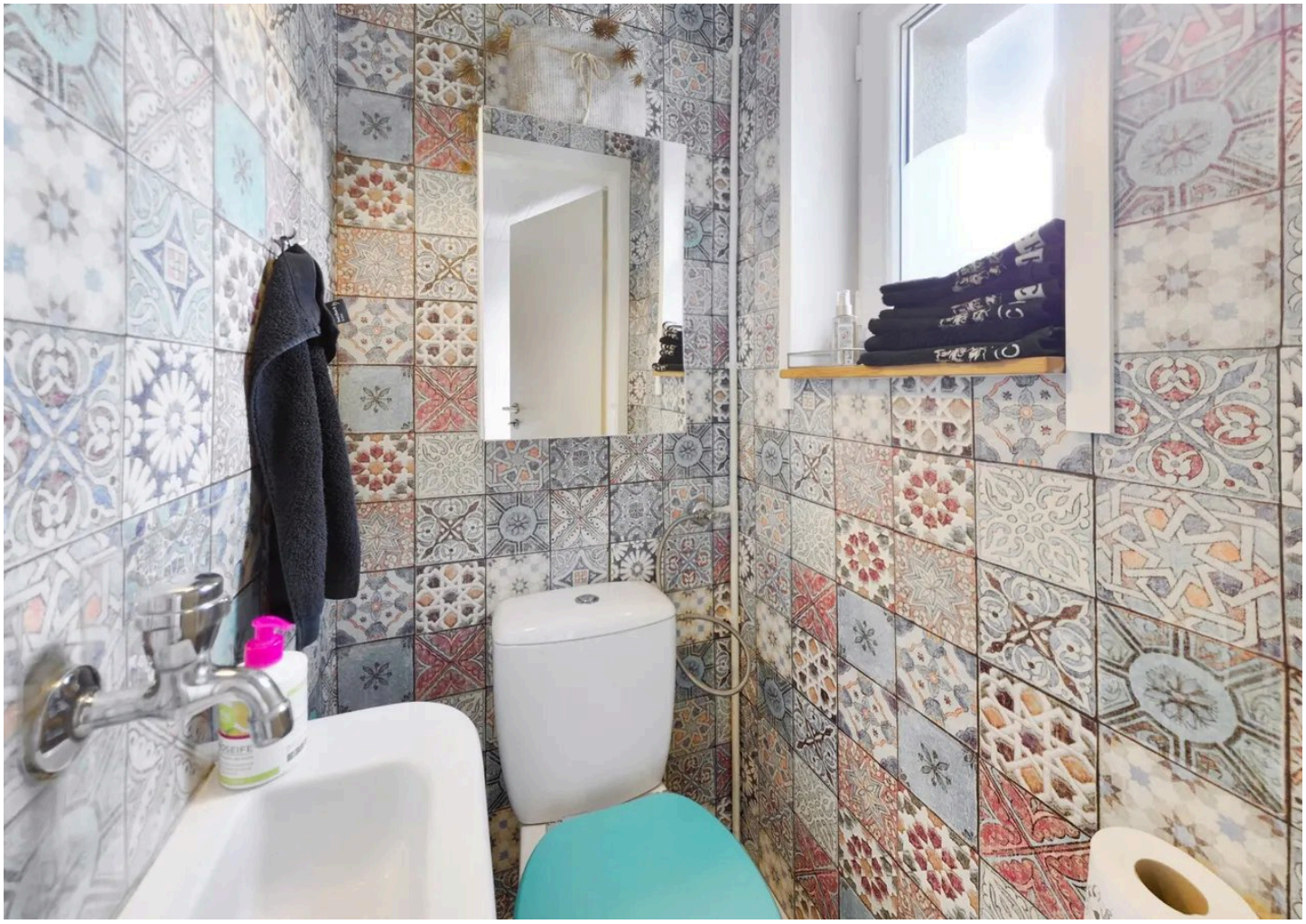
Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**449.000 €**
Kaufpreis pro m²	**4.490 €**
Wohnfläche	**ca. 100 m²**
Zimmer	**5**
Grundstücksfläche	**ca. 184 m²**
Baujahr	**1956**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**1**
Wohneinheiten	**1**

Separate WCs	**1**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**25.08.2036**
Endenergiebedarf	**145,6 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Gäste_WC

Objektbeschreibung

In einer begehrten und angenehm ruhigen Wohnlage von Bergisch Gladbach-Paffrath vereint dieses charmante Reihenmittelhaus historische Substanz mit modernen Renovierungen. Schon beim Betreten des Hauses spürt man eine einladende Atmosphäre: Helle, freundliche Räume, eine durchdachte Aufteilung über drei Wohnebenen und ein privater Garten mit geschützter Terrasse bieten perfekte Bedingungen für das Familienleben. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Grünen, während die hervorragende Infrastruktur Paffraths den Alltag mühelos gestaltet.

Das im Jahr 1956 in solider Massivbauweise errichtete Haus hat in den letzten Jahren eine umfassende energetische und optische Modernisierung erfahren. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m^2 sowie zusätzlichen Nutzflächen im Untergeschoss bietet das Objekt ideale Entfaltungsmöglichkeiten für junge Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Erdgeschoss:
Der Mittelpunkt des täglichen Zusammenlebens. Vom Eingangsbereich gelangt man in den offenen Wohn- und Essbereich, der durch großzügige Fensterflächen mit natürlichem Tageslicht durchflutet wird. Von hier aus öffnet sich der Blick in den liebevoll angelegten Garten. Die direkt angrenzende Terrasse mit Überdachung (aus 1996) erweitert den Wohnbereich in den warmen Monaten ideal nach außen.

1. Obergeschoss & Dachgeschoss:
Das Obergeschoss bietet mit seinen gut geschnittenen Räumen und dem im Jahr 2024 vollständig und modern sanierten Badezimmer höchsten Komfort. Der genehmigte Dachausbau erweitert das Haus um weiteren wertvollen Wohnraum – perfekt nutzbar als geräumiges Elternschlafzimmer, Home-Office oder Rückzugsort für Teenager. Insgesamt stehen Ihnen 4 flexible Schlaf- und Arbeitszimmer zur Verfügung.

Untergeschoss (Vollkeller):
Das Haus ist komplett unterkellert. Ein besonderes Plus: Im Jahr 2024 wurde der Kellerbereich an das Heizsystem angeschlossen

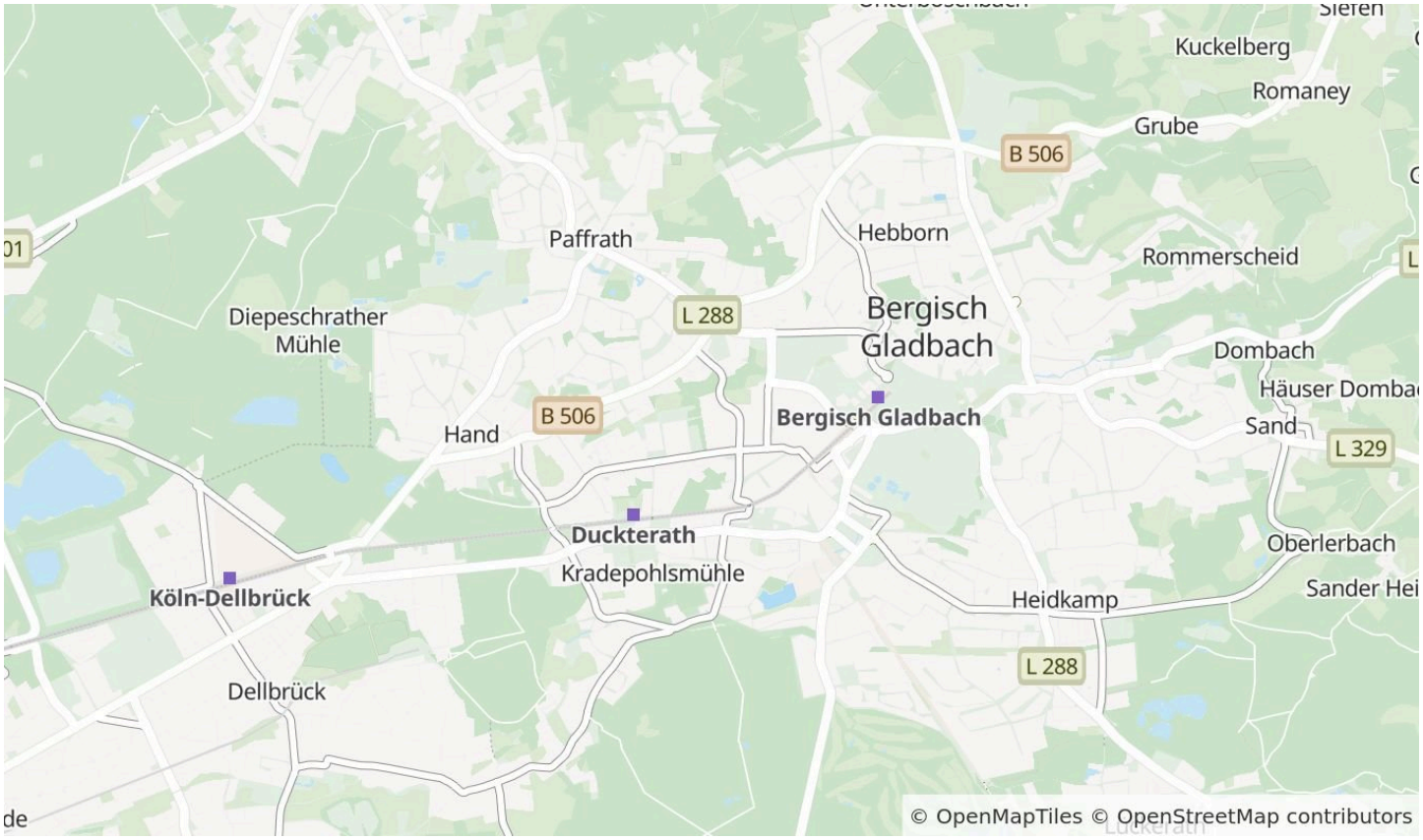
Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de

sowie mit neuen, isolierten Fenstern (2023) ausgestattet. Ein zusätzlicher Duschbereich im Keller bietet praktischen Komfort nach dem Sport oder der Gartenarbeit.

Dieses sympathische Reihenmittelhaus vereint gepflegte Substanz mit modernen Sanierungsmaßnahmen und bietet den perfekten Rahmen für Ihre Zukunft. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Diese Adresse im beliebten Bergisch Gladbacher Stadtteil Paffrath bietet eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität für alle, die ein stilvolles, ruhiges Wohnumfeld mit der unmittelbaren Nähe zur Metropole Köln verbinden möchten. Paffrath gehört zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt und überzeugt durch seinen gewachsenen, grünen Charakter sowie eine spürbar angenehme Nachbarschaft. Naturliebhaber und aktive Familien wohnen hier in einer absoluten Idylle: Das angrenzende Naturschutzgebiet Diepeschrather Wald mit seinem beliebten Spielplatz, den malerischen Teichanlagen und weitläufigen Wanderwegen liegt praktisch vor der Haustür und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Laufrunden und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

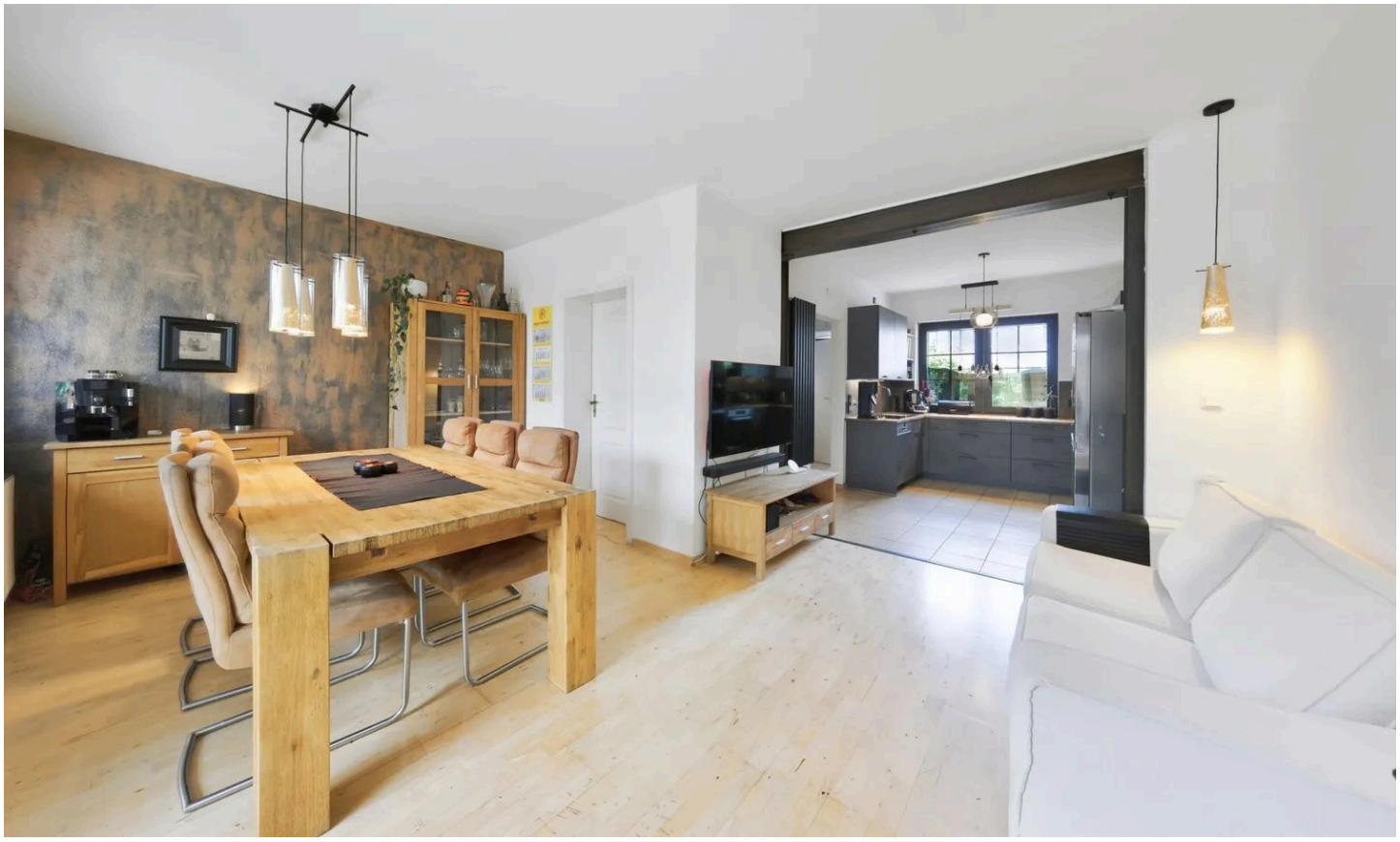
Ein großer Pluspunkt ist die exzellente Infrastruktur direkt im Ortsteil. Der Paffrather Ortskern bietet eine vollkommene Nahversorgung auf kurzen Wegen: Gut sortierte Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie gemütliche Cafés sind unkompliziert und schnell erreichbar. Auch das Bildungs- und Betreuungsangebot ist erstklassig: Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen befinden sich im direkten Umfeld und garantieren kurze, sichere Wege für den Nachwuchs. Das nahegelegene Stadtzentrum von Bergisch Gladbach ergänzt das Angebot um eine vielseitige Fußgängerzone, Kulturangebote und ausgiebige Shoppingmöglichkeiten.

Herausragend präsentiert sich die verkehrstechnische Anbindung, die den Standort besonders für Pendler nach Köln und in die Rhein-Ruhr-Region attraktiv macht. Über die schnell erreichbare Autobahn A3 (Auffahrt Dellbrück) ist die Kölner Innenstadt in kurzer Zeit angesteuert. Zudem bietet die S-Bahn-Linie S11 ab dem Hauptbahnhof Bergisch Gladbach eine direkte, bequeme Verbindung zum Kölner Hauptbahnhof und zum Flughafen Köln/Bonn. Ein rundum stimmiges Gesamtpaket für anspruchsvolle Käufer, die die Ruhe einer naturnahen Bestlage schätzen, ohne auf eine optimale Anbindung an die Domstadt verzichten zu wollen.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Küche



Offener_Wohn_Essbereich

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Offener_Wohn_Essbereich_1



Überdachte_Terrasse

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Gartenbereich_1

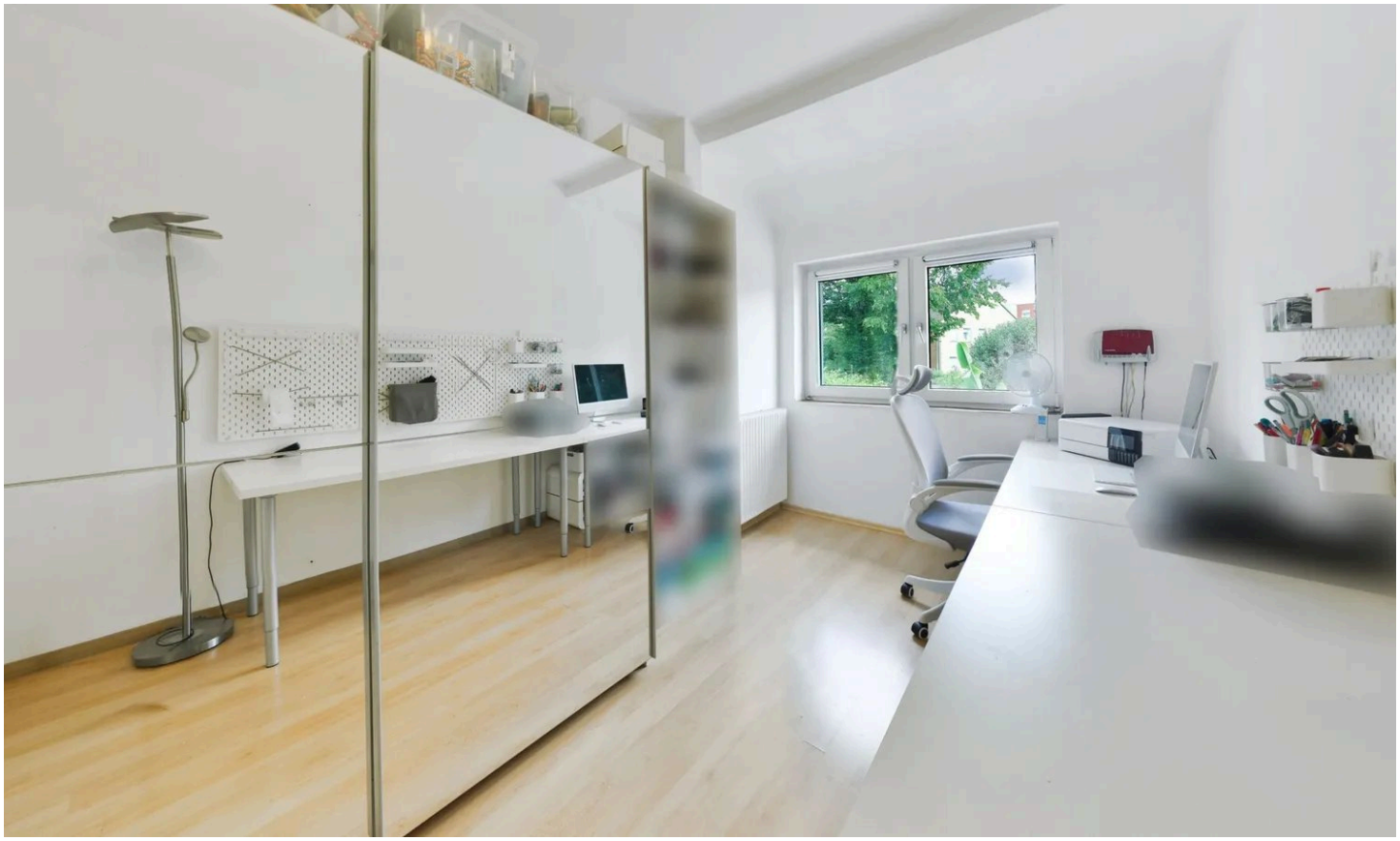


Gartenbereich

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Zimmer_1



Zimmer_2

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Zimmer

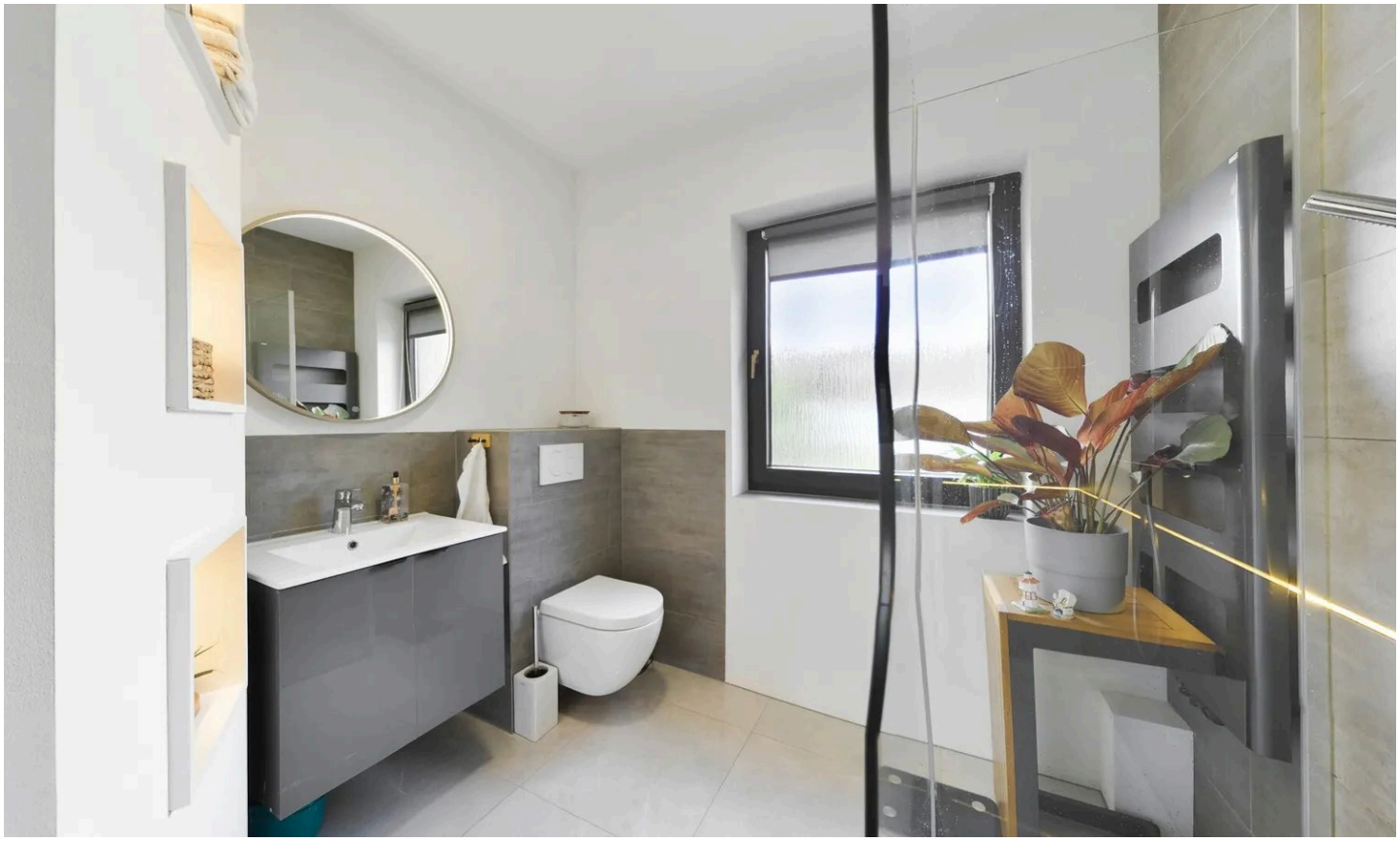


Balkon

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Badezimmer



Zimmer_Bereich_1

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Zimmer_Bereich

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Erdgeschoss & Außenbereich

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de

Ausstattung

— Umfassend saniert: Fassadendämmung vorne & hinten sowie neuer Anstrich (2023)

— Badezimmer neu (2024): Modernes Design und hochwertige Armaturen

— Ausgebautes Dachgeschoss: Baurechtlich genehmigt, ideal als Master-Bedroom oder Atelier

— Beheizter Keller: Heizungseinbau 2024 & neue Kellerfenster (2023)

— Zusatz-Komfort: Separater Duschbereich im Untergeschoss

— Geschützte Terrasse: Robuste Terrassenüberdachung (1996) für wetterunabhängiges Beisammensein

— Effiziente Technik: Zuverlässige Gas-Zentralheizung aus 2013

— Perfekte Raumaufteilung: 5 Zimmer, davon 4 individuelle Schlaf-/Arbeitsräume

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Kambiz Javadi

D+P Immobilien GmbH

Telefon: 004916097306823

E-Mail: k.javadi@immofly.de

Diese Immobilie online