

Bungalow auf sonnigem Grundstück mit idyllischem Garten in Refrath



Erntestr. 34

51427 Bergisch Gladbach

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 470.000,00 EUR
Scout-ID: 146374567
Objekt-Nr.: Er34



Immo-Finanz-Power

Ihr Ansprechpartner:

Immo-Finanz-Power

Herr Christian Hadel

E-Mail: christian.hadel@immo-finanz-power.de

Tel: +49 221 7104666

Mobil: +49 160 97972195

Fax: +49 221 7104667

Web: <http://www.immo-finanz-power.de>

Haustyp:	Bungalow
Grundstücksfläche ca.:	360,00 m ²
Nutzfläche ca.:	121,00 m ²
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1963
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2012
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Endenergiebedarf:	221,70 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr laut Energieausweis:	1963
Bezugsfrei ab:	01.04.2024
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 25.000,00 EUR
Provision für Käufer: 3,57 % inkl. MwSt.

Bungalow auf sonnigem Grundstück mit idylischem Garten in Refrath



Erntestr. 34

51427 Bergisch Gladbach

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 470.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Der hier beschriebene Bungalow befindet sich in einem ruhigen Anliegerweg in Refrath. Die Immobilie wurde 1963 in Massivbauweise auf einem 360 qm großen Erbpachtgrundstück errichtet.

Die Wohnfläche von 121 qm bietet im barrierefreien Erdgeschoss genug Platz für die ganze Familie. Dabei trägt dieses Objekt durch die optimale Aufteilung den Bedürfnissen nach Ruhe, Privatsphäre und Geselligkeit gleichermaßen Rechnung. Beim Betreten gelangen Sie in eine geräumige Diele. Hier haben Sie ausreichend Platz für Garderobenmöbel und Stauraum. Von dort gelangen sie rechts in einen lichtdurchfluteten großzügigen Wohn- und Essbereich. Im Wohn-/ Esszimmer kommt die ganze Familie an einem Tisch zusammen. An kalten Tagen wärmt Sie hier der Kaminofen und sorgt für eine gemütlich Atmosphäre. Gleich daneben schließt sich das ca. 30 qm große Wohnzimmer an. Hier findet jeder Hausbewohner seinen Lieblingsplatz. Bei Bedarf kann dieses Zimmer auch als weiteres Schlafzimmer genutzt werden. Die Küche ist das Herzstück des Hauses. Sie bietet ausreichend Platz für Hobbyköche und wird gerne Ihr neues kommunikatives Zentrum.

Die großzügige Fensterfront bietet Ihnen vom Wohnzimmer, Wohn-/ Esszimmer sowie der Küche einen Zugang in Ihren nicht einsehbaren Garten. Die Sonnenterrasse ist eine Oase der Ruhe, die zum Verweilen einlädt. Durch die Südwest-Ausrichtung genießen Sie die Sonne den ganzen Tag bis Sonnenuntergang. Dabei blicken Sie auf geschmackvoll angelegte Beete und einen Baumbestand, der an heißen Tagen wohlthuenden Schatten spendet. Hier findet jeder seinen persönlichen Wohnfuhlplatz.

Der Bungalow verfügt außerdem über drei weitere Zimmer, die als Schlaf- bzw. Kinderzimmer genutzt werden können. Dabei wird ein ruhiger Schlaf zum Garten oder zum ruhigen Platz garantiert. Das Badezimmer wurde erst 2020 modernisiert. Das stilichere Vintage-Design mit funktionalen Elementen vereint zeitlose Extravaganz mit hohen modernen Ansprüchen. Besucher können das praktische Gäste-WC nutzen und dringen so nicht in Ihren Privatbereich ein. Das Gäste-WC wurde halbhoch weiß gefliest.

Im Kellerbereich, den Sie über eine innenliegende massive Treppe erreichen, erwarten Sie weitere 121 qm Nutzfläche mit einer zusätzlichen Kelleraußentreppe. Aufgrund dieser außergewöhnlich großzügigen Nutzfläche müssen Sie sich zwischen verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten nicht entscheiden. Wasch-/Trockenraum, Sauna, Stauraum, Hobbykeller oder Partyraum – alles ist möglich.

Neben dem Bungalow, gehört auch eine Garage mit Stellplatz davor zu diesem Angebot. Für dieses Grundstück besteht ein eigenes Grundbuchblatt, welches nicht mit einem Erbbaurecht verbunden ist. So besteht die Möglichkeit die Garage bei Bedarf separat zu veräußern.

Anmerkung zum bestehenden Erbbaurechtsvertrag und dem Erbbauzins:

Gemäß Rücksprache mit dem Erbbaurechtsausgeber

(katholische Kirche) kann der neue Eigentümer des Hauses zwischen verschiedenen Möglichkeiten wählen:

1. Übernahme des bestehenden Erbbaurechts mit einer Restlaufzeit bis 2062 mit einem aktuellen Erbbauzins in Höhe von ca. 360 Euro pro Jahr.
2. Verlängerung um weitere 20 Jahre bis 2082 mit einem Erbbauzins in Höhe von ca. 2.680 Euro pro Jahr.
3. Verlängerung um weitere 36 Jahre bis 2098 mit einem Erbbauzins in Höhe von ca. 3.600 Euro pro Jahr.
4. Verlängerung um 99 Jahre bis 2122 mit einem Erbbauzins in Höhe von ca. 4.300 Euro pro Jahr.

Legt man den genannten Erbbauzinsen den aktuellen Bodenwert zugrunde, zeigt sich die Vorteilhaftigkeit des Erbbaurechts im direkten Vergleich mit den Finanzierungskosten. Der Gegenwert des Grundstücks beträgt heute bei einem Bodenrichtwert von ca. 930 Euro pro Quadratmeter insgesamt ca. 330.000 Euro. Gerne erläutere ich die Besonderheiten des Erbbaurechts in einem persönlichen Gespräch.

Ausstattung:

Die Immobilie wurde durch die Eigentümer liebevoll gepflegt und fortlaufend gewissenhaft modernisiert.

Hier einige Ausstattungsmerkmale:

- 2020 Badezimmer erneuert
- 2018 hochwertige, einbruchhemmende Hauseingangstür mit Glaselementen
- 2015 3-fach verglaste Fenster zum ruhigen Weg
- 2016 Alu-Gelenkarmmarkise Gartenterrasse
- 2010 Neueinbau einiger 2-fach verglaster Fenster zum Garten
- 2010 Neueinbau von drei 2-fach verglasten Türen zum Garten
- 2019 wurde eine große Dachwartung vorgenommen und die Zinkrinnen erneuert
- Kaminofen mit aktueller Abnahme durch Schornsteinfeger

Die Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung ist aus 1994 und wird regelmäßig von einer Fachfirma gewartet und vom Schornsteinfeger überprüft.

Lage:

Der schöne Bungalow befindet sich in ruhiger Lage von Refrath in Bergisch Gladbach in einem reinen Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern. Refrath bietet viele Freizeitaktivitäten und eine sehr gute Infrastruktur. Zwei Supermärkte, Apotheke und weitere Geschäfte sind fußläufig gut erreichbar.

Es befinden sich auch alle Schulformen in unmittelbarer Umgebung.

Entfernung zur KVB-Haltestelle Lustheide und zur Bushaltestelle (superschnelle Direktanbindung an den Kölner Hbf) in 5 Gehminuten, dazu auch wenige Minuten Autofahrt bis zur Autobahn 4. Die Kölner Innenstadt sowie der Flughafen Köln/Bonn sind mit dem Auto in rund 20 Minuten erreichbar. Mit der KVB erreicht man den Heumarkt in Köln in rund 20 Minuten.

Sonstiges:

Bungalow auf sonnigem Grundstück mit idylischem Garten in Refrath



Erntestr. 34

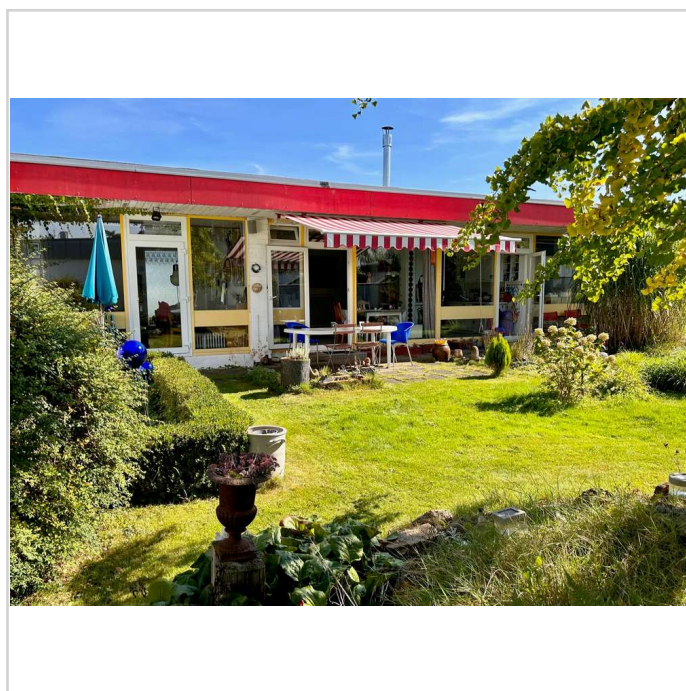
51427 Bergisch Gladbach

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 470.000,00 EUR

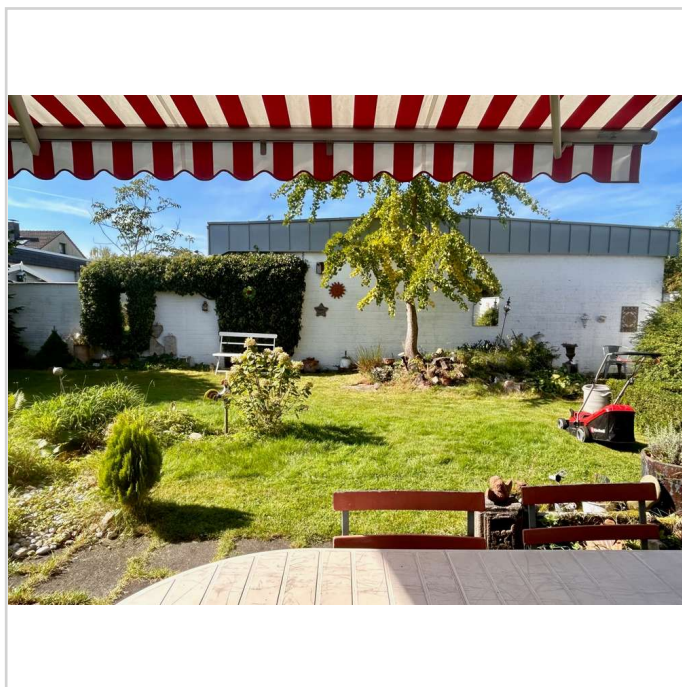
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf vorbehalten.

gute Baufinanzierung möglich!

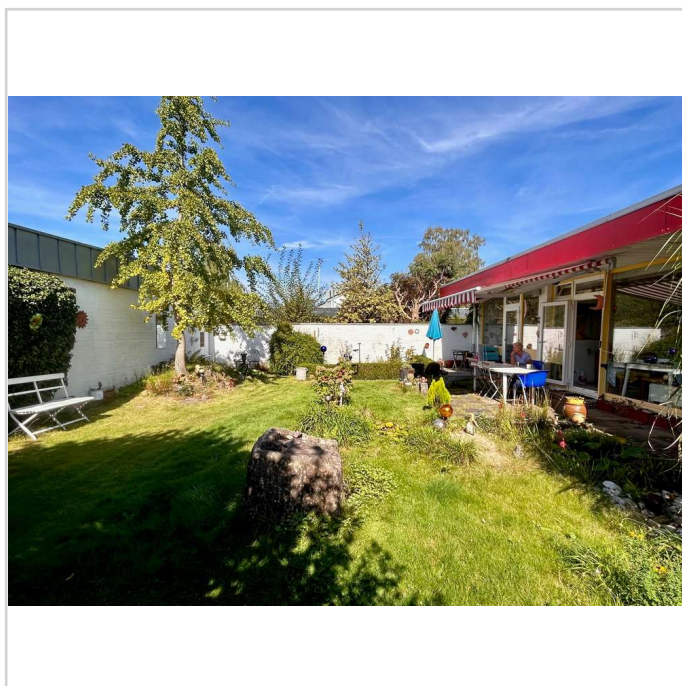
Alles aus einer Hand möglich:
geprüfte Baufinanzierung durch unsere Partnerfirma:
Patio Colonia GmbH
Leostr. 77
50823 Köln
www.patio-colonia.de
Tel. 016097972195



Terrassenbereich



Gartenansicht



Idylle pur

Bungalow auf sonnigem Grundstück mit idylischem Garten in Refrath



Erntestr. 34

51427 Bergisch Gladbach

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 470.000,00 EUR



Verweilplatz



Garten



verkehrsfreier Vorplatz



Eingangsbereich

Bungalow auf sonnigem Grundstück mit idyllischem Garten in Refrath



Erntestr. 34
51427 Bergisch Gladbach

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 470.000,00 EUR



Gang zum Haus



Aussicht genießen



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Bungalow auf sonnigem Grundstück mit idylischem Garten in Refrath



Erntestr. 34
51427 Bergisch Gladbach

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 470.000,00 EUR



Wohn-/ Esszimmer



Zugang zur Terrasse



Wohn-/ Esszimmer mit Kamin



Kamin+verschießbare Feuerst.

Bungalow auf sonnigem Grundstück mit idyllischem Garten in Refrath



Erntestr. 34

51427 Bergisch Gladbach

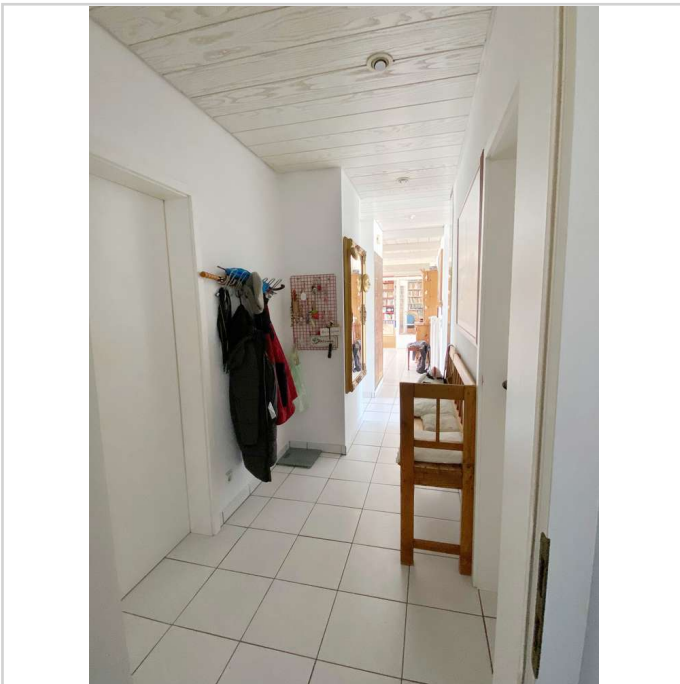
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 470.000,00 EUR



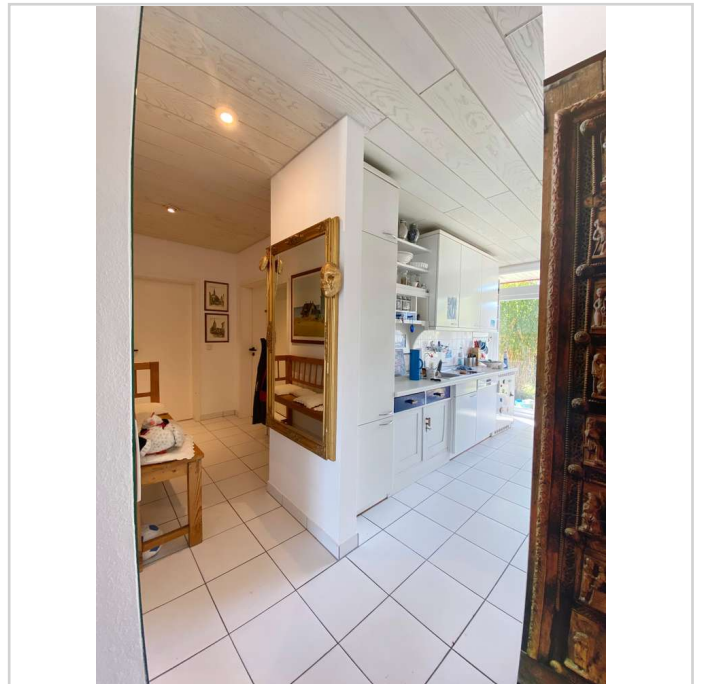
Bad



Flur



Flur



Flur + Küche

Bungalow auf sonnigem Grundstück mit idylischem Garten in Refrath



Erntestr. 34

51427 Bergisch Gladbach

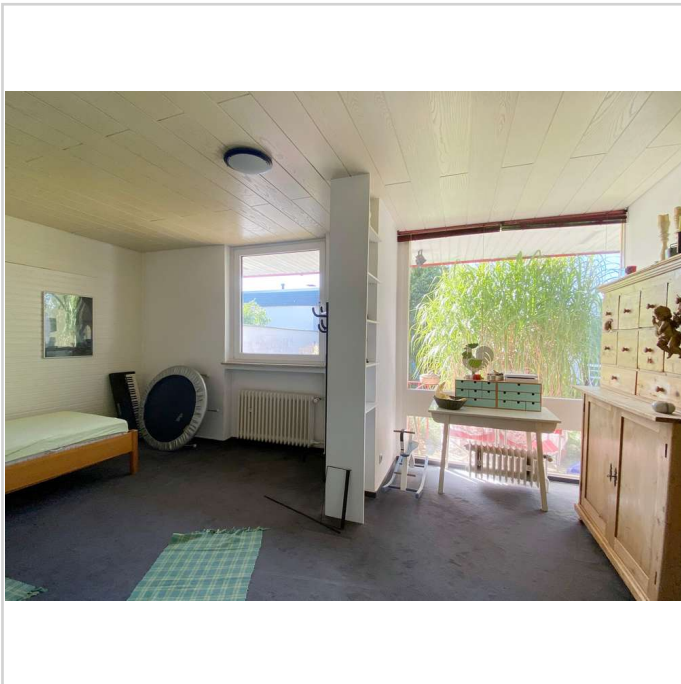
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 470.000,00 EUR



Gäste-WC



Zimmer zum Platz



Zimmer zum Garten



Zimmer zum Garten

Bungalow auf sonnigem Grundstück mit idyllischem Garten in Refrath



Erntestr. 34

51427 Bergisch Gladbach

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 470.000,00 EUR



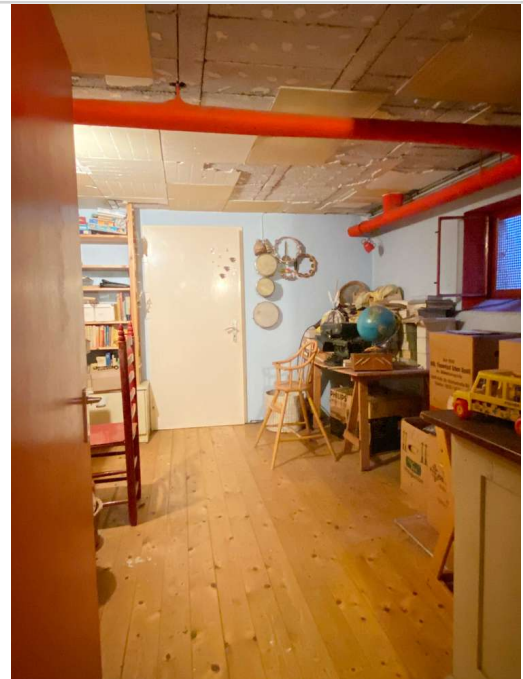
Zimmer zum Platz



Waschküche Zum Garten



Kellerraum



Keller Durchgangszimmer

Bungalow auf sonnigem Grundstück mit idylischem Garten in Refrath



Erntestr. 34

51427 Bergisch Gladbach

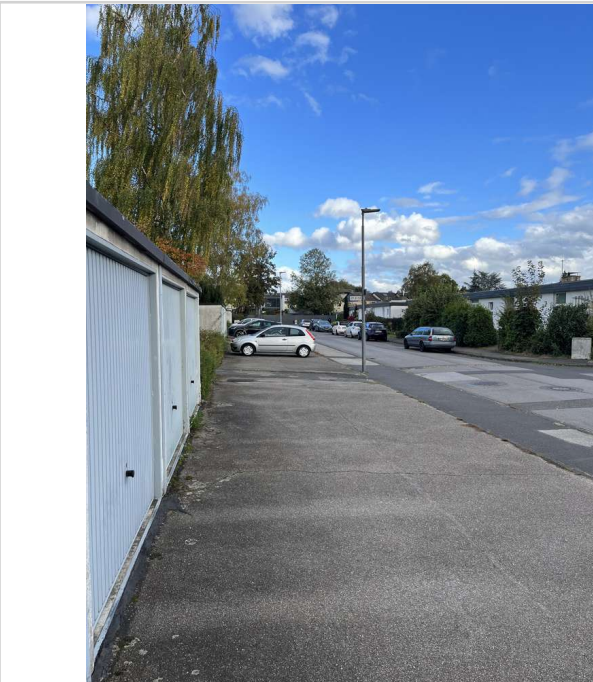
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 470.000,00 EUR



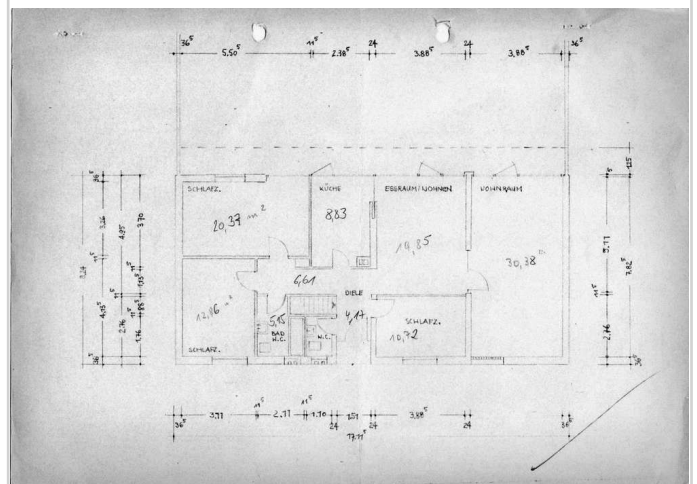
Umgebung



Garage



Garagen mit Umgebung



Erdgeschoss

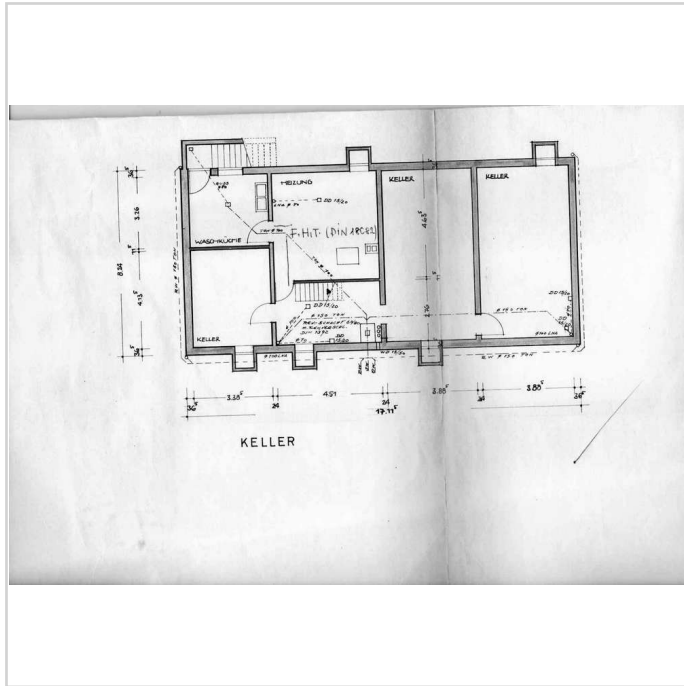
Bungalow auf sonnigem Grundstück mit idyllischem Garten in Refrath



Erntestr. 34

51427 Bergisch Gladbach

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 470.000,00 EUR



Keller

Bungalow auf sonnigem Grundstück mit idylischem Garten in Refrath



Erntestr. 34

51427 Bergisch Gladbach

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 470.000,00 EUR





Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht

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 [*Immo-Finanz-Power, Venloer Str. 210, 50823 Köln, Telefon 0221/7104666, Fax 0221/ 7104667, Email: info@immo-finanz-power.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, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt 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 sollen, 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.



Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

*An Immo-Finanz-Power, Venloer Str. 210, 50823 Köln, Telefon 0221/7104666, Fax 0221/ 7104667,
Email: info@immo-finanz-power.de]:*

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

- Bestellt am (*)/ erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) Unzutreffendes streichen.