

Moderne 2,5-Zimmer- Neubauwohnung

Erdgeschoss · 80 m² · Baujahr 2023

Tannenbergstraße 30 · 51465 Bergisch Gladbach

KAUFPREIS

395.000 EUR

WOHNFLÄCHE

80 m²

ZIMMER

2,5

BAUJAHR

2023



Eckdaten

Objektart	Eigentumswohnung
Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	ca. 80 m²
Zimmer	2,5 Zimmer
Balkon	Ja
Einbauküche	Inklusive
Stellplatz	1 Außenstellplatz
Baujahr	2023 (Neubau)
Zustand	Gepflegt · leerstehend

Finanzen

Kaufpreis Wohnung	395.000 EUR
Kaufpreis Stellplatz	20.000 EUR
Gesamtpreis	415.000 EUR
Hausgeld monatl.	330,00 EUR
Instandh.-rücklage	48,30 EUR



Energieeffizienzklasse **A+**

Endenergie: 15,4 kWh/(m²·a)
Primärenergie: 27,8 kWh/(m²·a)
Wärmepumpe
Erneuerbare Energien: 94 %

Wohnungsgrundriss · WE 01



Wohnfläche ca. 80 m² · 2,5 Zimmer · Erdgeschoss · 1 Balkon · Baujahr 2023 Maße ca., Änderungen vorbehalten



Wohn- & Essbereich

* Virtuelles Homestaging



Schlafzimmer

* Virtuelles Homestaging



Schlafzimmer mit Ankleide

* Virtuelles Homestaging



Arbeitszimmer / Kinderzimmer

* Virtuelles Homestaging



Zimmer mit Echtholzparkett



Hauswirtschaftsraum

* Die markierten Bilder sind digitale Homestaging-Visualisierungen. Sie dienen der Veranschaulichung von Einrichtungsmöglichkeiten und entsprechen nicht dem tatsächlichen Zustand der Wohnung.





Diese hochwertige 2,5-Zimmer-Neubauwohnung im Erdgeschoss befindet sich in einem modernen Wohnhaus, das im Jahr 2023 fertiggestellt wurde. Die Wohnung überzeugt durch ihre zeitgemäße Architektur, die erstklassige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung.

Auf einer Wohnfläche von ca. 80 m² bietet die Wohnung helle, großzügig geschnittene Räume mit hochwertigen Echtholz-Parkettböden und Fußbodenheizung in allen Zimmern. Der offene Wohn- und Essbereich schafft ein einladendes Ambiente und öffnet sich nahtlos zu einem privaten Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt.

Die moderne Einbauküche ist vollständig eingerichtet und in höchster Qualität ausgeführt – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer, die sofort einziehen möchten. Das elegante Tageslichtbad rundet das Ausstattungsangebot ab.

Dank der Wärmepumpenheizung und dem hervorragenden Energieausweis (Energieeffizienzklasse A+) profitieren Sie von dauerhaft niedrigen Energiekosten – ein entscheidender Vorteil für die Zukunft. Die Wohnung ist vollständig leerstehend und steht sofort zur Übergabe bereit. Ein Außenstellplatz ist im Verkauf separat erhältlich.





Bergisch Gladbach – eine lebendige Stadt im Herzen des Bergischen Landes, unmittelbar östlich von Köln gelegen. Die Tannenbergstraße 30 befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage im Stadtteil Gladbach, fußläufig zum Stadtzentrum und hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Verkehr & ÖPNV

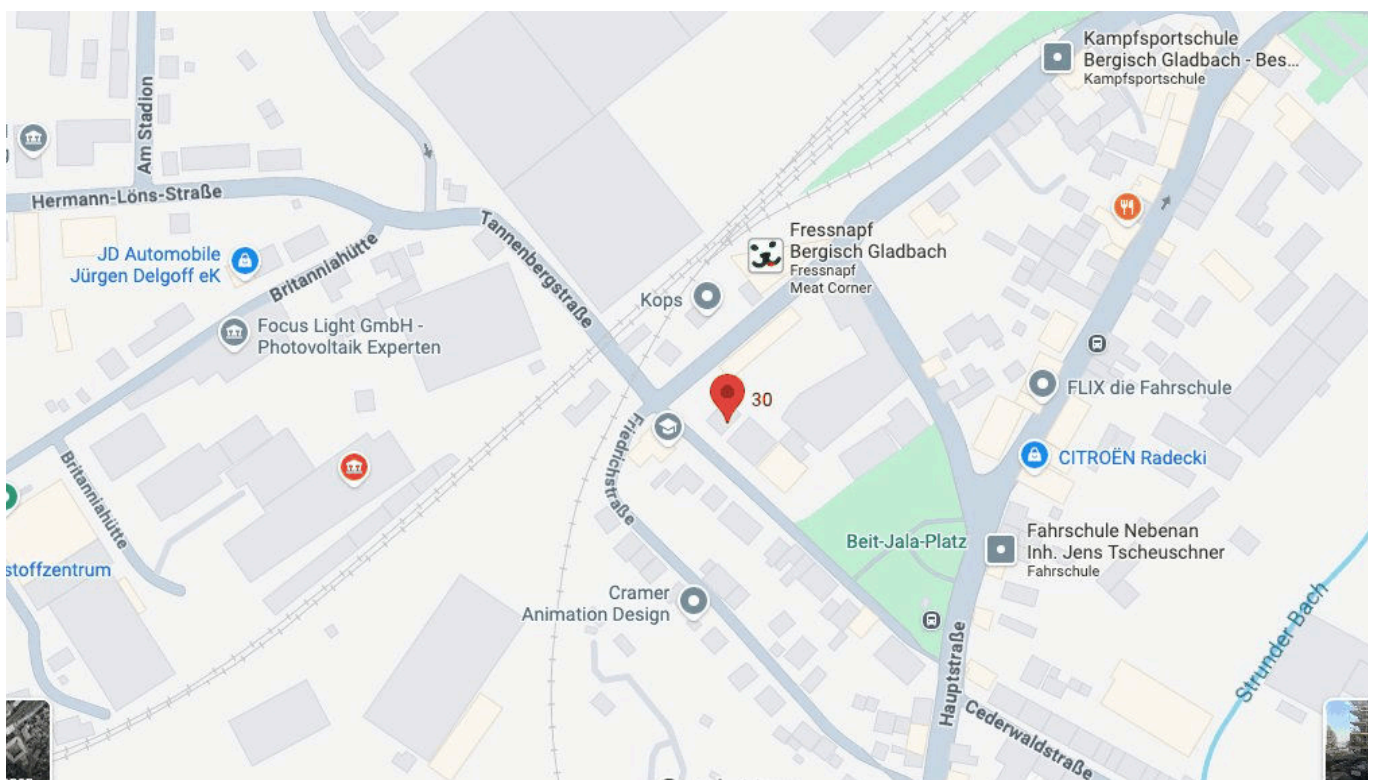
- S-Bahn S11: Köln HBF ca. 25 Min.
- Bushaltestelle ca. 250 m
- 20 Buslinien am Stadtbahnhof
- Autobahn A4 schnell erreichbar
- Köln-Zentrum: ca. 15 km

Nahversorgung

- Arztpraxis: ca. 190 m entfernt
- dm Drogeriemarkt: ca. 486 m
- Supermarkt: ca. 533 m
- Schulen fußläufig erreichbar
- Polizei: ca. 391 m entfernt

Natur & Freizeit

- Bergisches Land direkt vor der Tür
- Wälder & Wanderwege
- Naturschutzgebiete in der Nähe
- Hoher Freizeitwert
- Natur & Stadtleben vereint



Kartenquelle: Google Maps · Tannenbergstraße 30, 51465 Bergisch Gladbach



Hochwertige Ausstattung

Bodenbelag	Echtholzparkett
Heizung	Fußbodenheizung
Wärmeversorgung	Wärmepumpe
Küche	Einbauküche inklusive
Außenbereich	Balkon
Stellplatz	1 Außenstellplatz
Aufzug	Im Haus vorhanden
Baujahr	2023 - Neubau
Zustand	Gepflegt · sofort frei

Energieausweis



A+
Energieklasse

Endenergiebedarf	15,4 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf	27,8 kWh/(m²·a)
Energieträger	Wärmepumpe
Erneuerb. Energien	94 %
Gültig bis	16.07.2033

IHR ANSPRECHPARTNER

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme



CANOVA
GmbH

CANOVA GmbH

Ihr Immobilienmakler

Tel.: 0155 / 60682010

www.canova-immobilien.de
E-Mail: info@canova-immobilien.de

MAKLERPROVISION

3,00 % zzgl. 19 % MwSt. (= 3,57 % inkl. MwSt.)

des beurkundeten Kaufpreises, zahlbar vom Käufer bei Abschluss

Dieses Exposé wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Änderungen vorbehalten. Der Energieausweis wurde von einem zugelassenen Aussteller gemäß EnEV erstellt.