



Bergisch Gladbach, An der Jüch 41

*Komfortables Einfamilienhaus mit einer
Wohnfläche von ca. 190 qm*

plus einer

*Einliegerwohnung, Büro oder Praxis
von ca. 125 qm.*

+ Doppelgarage + Terasse + Garten

insgesamt 315 qm. Kaltmiete 2.500 Euro oder Vereinbarung
auch Einzelanmietung möglich

Standort: Die Stadt Bergisch Gladbach - östlich von Köln gelegen - ist die Kreisstadt des Rheinisch-Bergischen Kreises.

Sie ist Wirtschaft-, Verwaltungs-, Einkaufs- und Kulturzentrum des Rheinisch-Bergischen Kreises und einer der bevorzugten Wohnorte in der Nähe der Ballungsräume Köln und Leverkusen.

Alle Einrichtungen der privaten und öffentlichen Infrastruktur sind vorhanden.

Die Stadt bieten in ihren verschiedenen Stadtteilen, Rundum vom Grün umgeben, vielfältige Wohnmöglichkeiten, vom Villenviertel bis zur ländlichen Abgeschiedenheit bergischer Streusiedlung.

In den Zentren Bergisch Gladbach, Refrath und Bensberg gibt es ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Freizeit und Kultur.

Durch die A4, die A3, die B506, die S-Bahnlinie Köln-Berg. Gladbach-Zentrum, die Straßenbahnlinie Köln-Bensberg, das innerstädtische und überörtliche Buslinienetz und den ca. 15 km entfernten Flughafen Köln/Bonn verfügt Bergisch Gladbach über eine überdurchschnittliche und gute Verkehrsanbindung.

Die Stadt zählt 110.228 Einwohner (Stand 31.12.2008).

Weitere Informationen unter:

www.bergischgladbach.de

Objekt: Das Wohnobjekt liegt im Stadtteil Gladbach (Stadtmitte) und ist ca. 0,5 vom Stadtzentrum entfernt.

In der Nähe des Objektes befindet sich ein Krankenhaus, ein Altersheim, ein Hallenbad, das Arbeitsamt, eine Kindertagesstätte und ein Kindergarten.

Über die Autobahnauffahrt A3 Köln-Dellbrück (ca. 8 km) und der A4 Bergisch Gladbach-Bensberg (ca. 6 km) und einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe ist eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben.

Der Standort wird vom Plötz-Immobilienführer als „gute Wohnlage“ eingestuft.

Vermietet werden:

EFH **Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 190 qm auf drei Ebenen. Erdgeschoss und Obergeschoss haben eine Wohnfläche von ca. 160 qm.**

Es ist eine Doppelgarage angebaut. Diese ist über die teilüberdachte Terasse (mit Außenkamin) zu erreichen. Von der Terasse führt eine Treppe zum unteren Gartenbereich.

Das Untergeschoss besteht aus Wirtschaftsräumen und einer stillgelegten Schwimmhalle von ca. 60 qm, Sauna und Toilette mit großzügigem Ausgang zum Garten.

Es ist beabsichtigt, dass Schwimmbecken mit einem Holzboden abzudecken, damit der Raum komplett nutzbar ist. In der Wohnflächenberechnung wurde dieser Raum mit 30 qm angesetzt.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: großes Wohn/Esszimmer (mit Kamin) 46,14 qm, Hauswirtschaftsraum 7,4 qm, Küche 8,67 qm, Diele 13,16 qm, Gäste-WC 1,5 qm, Flur 3,98 qm und Terasse (mit Außenkamin) 3,79 qm Zugang zur Doppelgarage und Treppe zum Garten.

Obergeschoss: Schlafzimmer 18,79 qm, Ankleideraum 10,46 qm, Gästezimmer 18,18 qm, Arbeitszimmer 11,87 qm, Bad 10,78 qm und Flur 7,1 qm

Kellergeschoss: stillgelegtes Schwimmbad 52,20 qm , Sauna, Umkleide, WC-Raum 1,69 qm und Vorratsraum

Einlieger **Wohnung, Büro oder Praxis.**

Vom Keller führt ein zweiter Eingang zu einer Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 125 qm. welche auch über einen gesonderten Außeneingang verfügt. Es handelt sich um fünf Räume, Flur und Abstellbereiche.

Der Einliegerbereich ist als Wohnbereich für Kinder oder Eltern nutzbar. Denkbar ist auch eine Nutzung als Büro, Praxis oder für sonstige Zwecke.

Nicht vermietet werden:

Praxis: **An das Wohnhaus angebaut ist eine Zahnarztpraxis von ca. 125 qm. Diese Räume sind derzeit an einen Zahnarzt vermietet.**

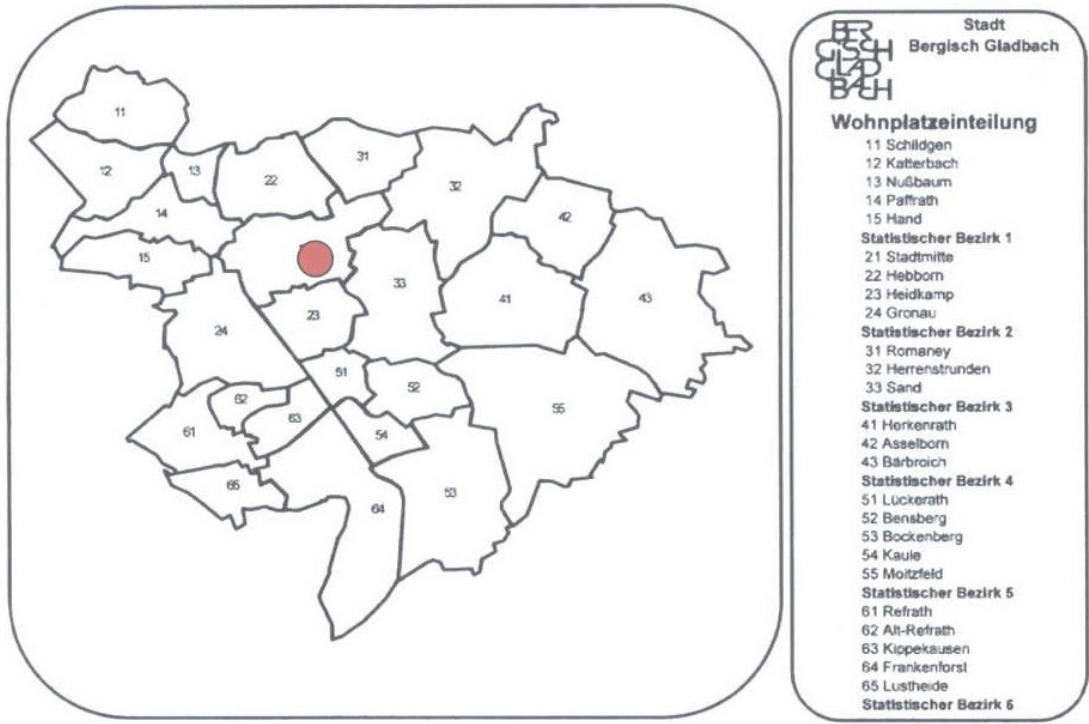
Mietpreis: **Nach Vereinbarung.**

Exposé **download unter : www.gansen-beratung.de**

Anfragen: **Tel.: 02205-924220, E-mail: gansen@gansen-beratung.de**

Anlagen:

Lage und Stadtteilübersicht:



Stadtplan



Bilder Einfamilienhaus



Ostansicht



Nordansicht



Südostansicht



Eingänge



Westansicht



Westansicht (Schwimmbad)

Wohnung:



Wohnzimmer



Badezimmer



Schwimmbad



Terrasse



Terrasse

Einliegerwohnung

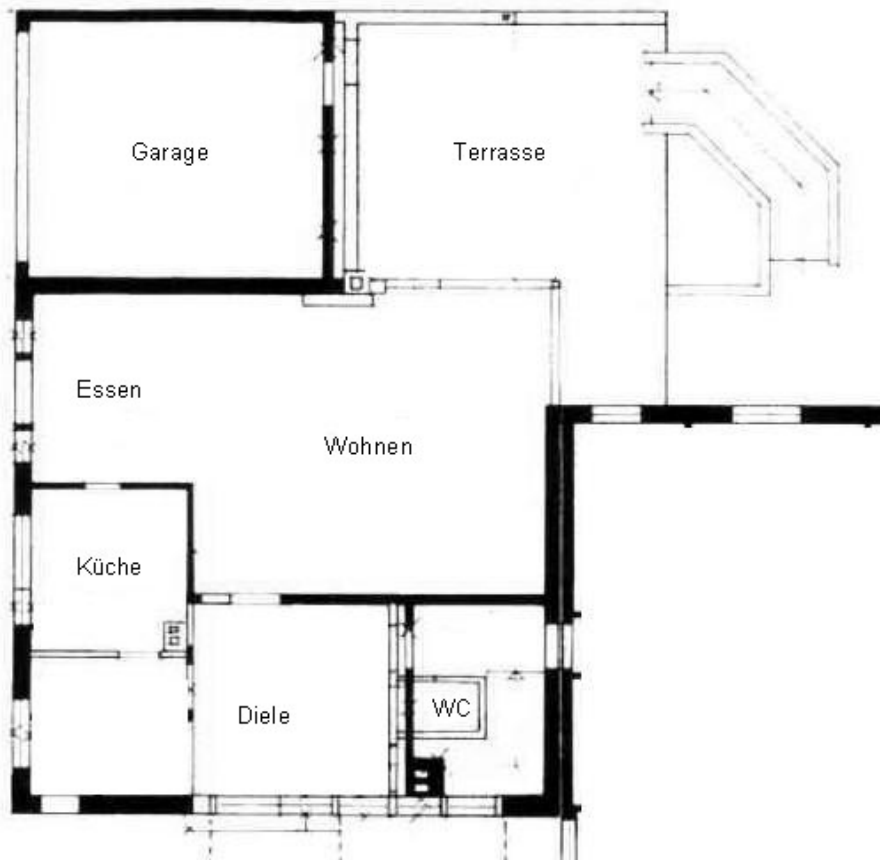


Wohnzimmer



Badezimmer

Grundrisse:



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Untergeschoss



Grundriss Einliegerwohnung