

RIDA RESIDENTIAL! - REFRATH FRANKENFORST - EFH MIT POTENZIAL / EXKLUSIV BEBAUBARES GRUNDSTÜCK.

Objekt: 2023-00816-RIDA |
51427 Bergisch Gladbach / Refrath
579.000,00 €



Daten

ImmoNr	2023-00816-RIDA
--------	-----------------

Straße	
--------	--

Hausnummer	
------------	--

PLZ	51427
-----	-------

Ort	Bergisch Gladbach / Refrath
-----	-----------------------------

Kaufpreis	579.000,00 €
-----------	--------------

Außen-Provision	3,57% inkl. 19% MwSt.
-----------------	-----------------------

Beschreibung

Ein echter Wohntraum – klassische Architektur vereint heimeliges Flair

Im rechtsrheinischen Naturgebiet Bergisch Gladbach Refrath steht ein attraktives, grundsolides und vor allem ein Einfamilienhaus mit Potenzial. Zwischen dem pulsierenden Stadtkern auf der einen Seite und der traumhaften Natur auf der anderen Seite fügt sich das Haus perfekt in die von Erholungsgebieten und Grünflächen geprägte Siedlung ein.

Das Einfamilienhaus vereint klassische Architektur mit ausbaufähigem Wohnkomfort. Erschaffen wurde das idyllisch wirkende Gebäude im Jahre 1955. Das freundliche, helle Innere vereint durchdachte Funktionalität mit ausgeklügelter Komfort. So verteilen sich die insgesamt 83 Quadratmeter auf zwei Etagen und 3 geräumige Zimmer mit Bad, Gäste WC, Küche, Diele, vollunterkellerten Räumen und einer Garage.

Erst im Jahre 2019 wurde eine Neu-Planung des Hauses (Einfamilienhaus in Mehrfamilienhaus) vorgenommen, diese können auf Wunsch übernommen werden.

Eine Grundstücksbesichtigung ist jederzeit nach vorheriger Terminabsprache möglich.

Lage

Die Lage ist einzigartig. Keine andere Stadt im Kreis Bergisches Land ist so grün und so zentral.

Nicht nur Familien mit Kindern zieht es hierher, eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitstätten deckt alle Ansprüche des modernen Lebens, ideal auch für ältere Menschen. Die geplanten Gebäude erfassen ein geschlossenes städtebauliches Konzept mit einem hohen Identifikationswert.

Refrath liegt im Osten zur Nachbarstadt Köln und ist in unmittelbarer Nähe zum BAB Kreuz Berg. Gl. Frankenforst, von der Autobahn A4. Er liegt vor den Toren der Stadt Köln, am östlichen Entree zur Kölner Innenstadt (16,1 km) und stellt das Bindeglied zu den umliegenden Großstädten dar.

Durch die unmittelbare Nähe zum Zentrum sind Ärzte, Schulen, Cafés, Restaurants und Einzelhandel fußläufig erreichbar.

Die gesunde Mischung von Büro, Dienstleistungen und Wohnen in Refrath, schafft eine solide wirtschaftliche Basis, die ein hohes Maß an Bestandssicherheit für die Handels-, Gastronomie und Dienstleistungsstrukturen gewährleistet.

Die Stadt Bergisch Gladbach verfügt über umfangreiche Erholungs- und Freizeitstrukturen. Die weitläufigen Grünflächen von Bergisch Gladbach erstrecken sich vom Zentrum aus bis zu diversen Sportplätzen und Kleingartenanlagen in den umliegenden Nachbarkreisen.

Verkehrsanbindungen:

Autobahn A4 zu A1/A3: 1,2km

Flughafen Köln/Bonn: 10km

Flughafen Düsseldorf: 58km

ÖPNV: Stadtbahn: 1 / SB1 - Buslinie: 426 / 439 / N43 / 455 / 447 / 451 / N44 / 435 / 437 / 456 / N42

Ausstattung Beschreibung

Das Schöne an diesem Objekt – neben seiner derzeitigen Präsentation – zeigt sich in der gestalterischen Freiheit, die Ihnen hier zu Füßen liegt. Sie würden gerne das Einfamilienhaus ausbauen? Warum nicht? Die Möglichkeit besteht. Sie haben den Wunsch ein Mehrfamilienhaus zu bauen? Wunderbar, die Planung mit einem positiven Bauvorbescheid aus 2019 liegt vor. Sh. nachfolgende Daten für ein MFH:

Bergisch Gladbach Refrath

Grundstück: 633 m²

Gemarkung: Refrath

Baurecht: §34 vom 24.06.2004

Nutzung: Wohngebiet

Baufenster: 10,5m x 18m

Bauvorhaben: MFH mit 3 WE, PKW-Garage, 3 PKW-Stellplätze

Wohnfläche: ca. 300 m² plus Balkon-/Terrassenanteile

Höhe: 2 Geschosse plus Staffelgeschoss

Stellplätze: Parkplätze müssten abgelöst werden

Weitere Planungs- und Objektunterlagen erhalten Sie nach Zusendung einer LOI



www.RIDA.gmbh



www.RIDA.gmbh



www.RIDA.gmbh



www.RIDA.gmbh



www.RIDA.gmbh



www.RIDA.gmbh



www.RIDA.gmbh



Planung

Ihr Ansprechpartner

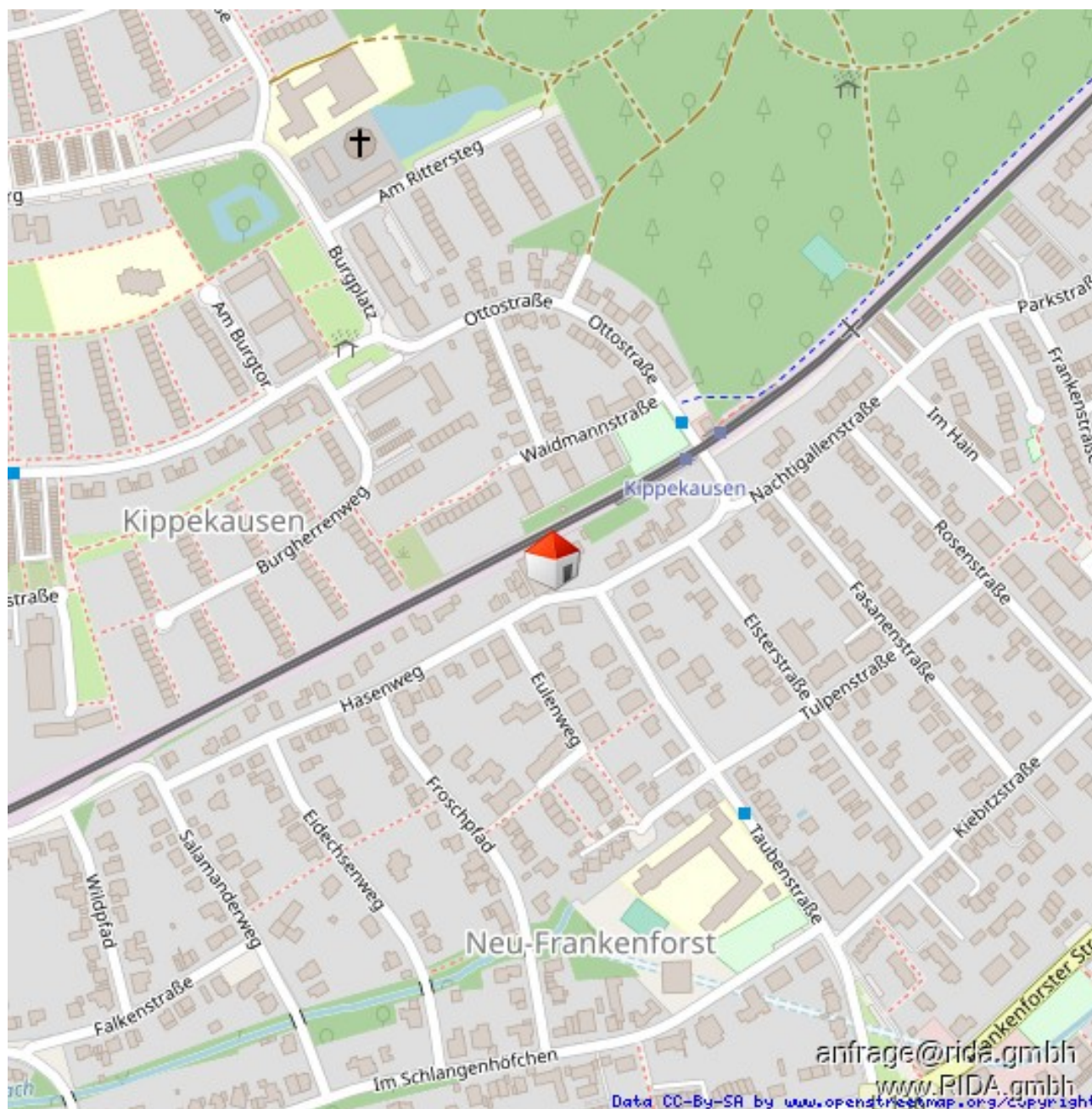
Beyhan Serifi
RIDA GmbH
Bonner Straße 12
51379 Leverkusen

Tel. +49 2171 401 78-99

Fax +49 2171 40 178-98
bs@rida-immo.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Lageplan

Neubau eines Eigenheimes
der Eheleute Erich H o l l in Bensberg -Refrath, Nachtigallenstrasse.

Umbauter Raum

a) Keller	$(9,05 \cdot 8,86) \cdot \frac{1}{2} \cdot [(2,50 \cdot 2,50) * 2,50 * 2,40] \cdot 2,50 \cdot 1,89$	=	177,43
b) Erdgeschoss	$(6,61 \cdot 8,86) + (2,44 \cdot 6,18) \cdot 2,75$	=	202,51
c) Dachgeschoss	$6,61 \cdot 5,06 \cdot 0,75$	=	25,09
	$\frac{6,61 + 3,50}{2} \cdot 5,06 \cdot 2,00$	=	51,40
	$\frac{1,01 + 3,00}{2} \cdot 0,75$	=	2,27
	$\frac{1,01 \cdot 2,00}{2}$	=	1,01
	$2,38 \cdot 1,90 \cdot 0,75$		
	$2,38 \cdot (1,90 + 1,50 \cdot \frac{1}{2}) \cdot 2,00$	=	11,49
	$3,90 \cdot 3,70 \cdot 0,75$		
	$\frac{3,90 \cdot 3,70 \cdot 3,90 \cdot 1,60}{2 \cdot 3}$	=	17,72
	$\frac{(5,00 \cdot 1,10 \cdot 0,75 + 5,00 \cdot 1,10)}{2 \cdot 3} = 2$	=	4,60
	$\frac{6,50 \cdot 2,50 \cdot 0,75}{3}$	=	3,17
	$\frac{6,50 \cdot 2,50 \cdot 2,00}{2 \cdot 3}$	=	2,38
	$\frac{3,50 \cdot 8,86 \cdot 2,00}{2 \cdot 3}$	=	4,84
			<u>497,91 cbm</u>

Wohnflächenberechnung

Wohnraum	$4,51 \cdot 6,01$	=	27,11
	$3,75 \cdot 3,01$	=	11,29
Küche	$(3,75 - 3,01) \cdot \frac{1}{2} \cdot (2,40 \cdot 1,10 + 1,10 \cdot 0,12)$	=	8,50
WC	$1,01 \cdot 1,51$	=	1,53
Garderobe	$1,51 \cdot 1,26$	=	1,90
Diele	$2,26 \cdot 3,38^5 \cdot \frac{1}{2} \cdot 1,10 \cdot 0,80$	=	6,77
Schlafzimmer	$4,01 \cdot 4,76$	=	19,09
Flur	$1,00 \cdot 1,01$	=	1,01
	$2,38 \cdot 1,90 \cdot \frac{1}{2} \cdot 1,20 \cdot 0,24$	=	4,23
Balkon	$4,00 \cdot 1,00 \cdot \frac{1}{4}$	=	1,00
			<u>82,43</u>
			<u>2,46</u>
			<u>79,97</u>

Aufgestellt:

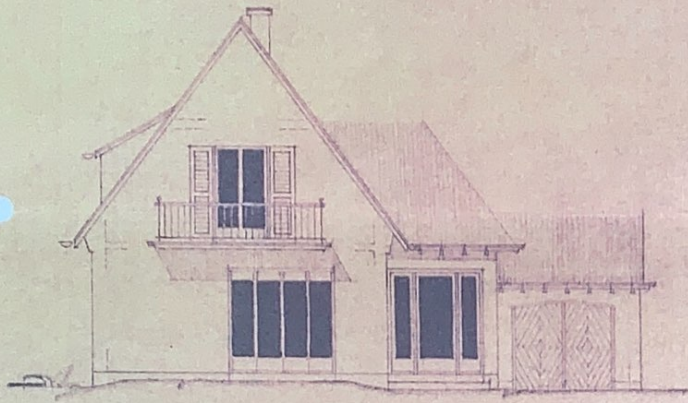
Köln, den 16. Sept. 1954

Der Architekt:

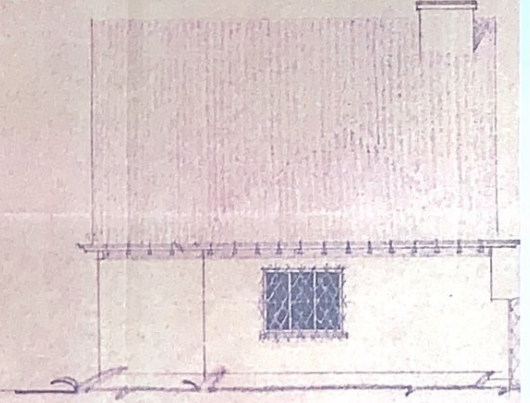
Erich Holl

HANS LENNARTZ
ARCHITEKT
KÖLN-THIESENBRUCH
IM TANNENFÖRST 2 TEL. 69 033

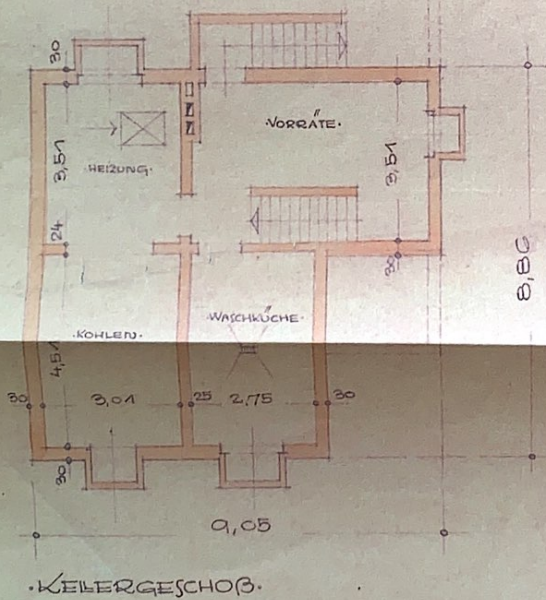
WOHNHAUS · NEUBAU · FÜR · HERRN · ERICH · HOL · IN · NEU-FRANKFURT



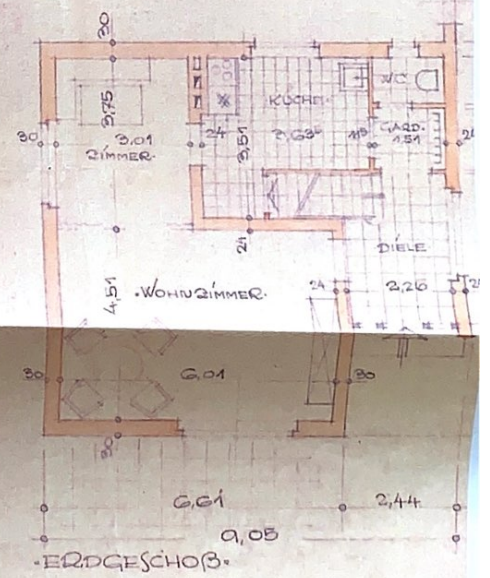
· VORDERFRONT ·



· SEITENFRONT ·

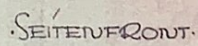


· KELLERGEŠCHOß ·

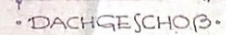
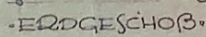


· ERDGESCHOß ·

• M = 1:1

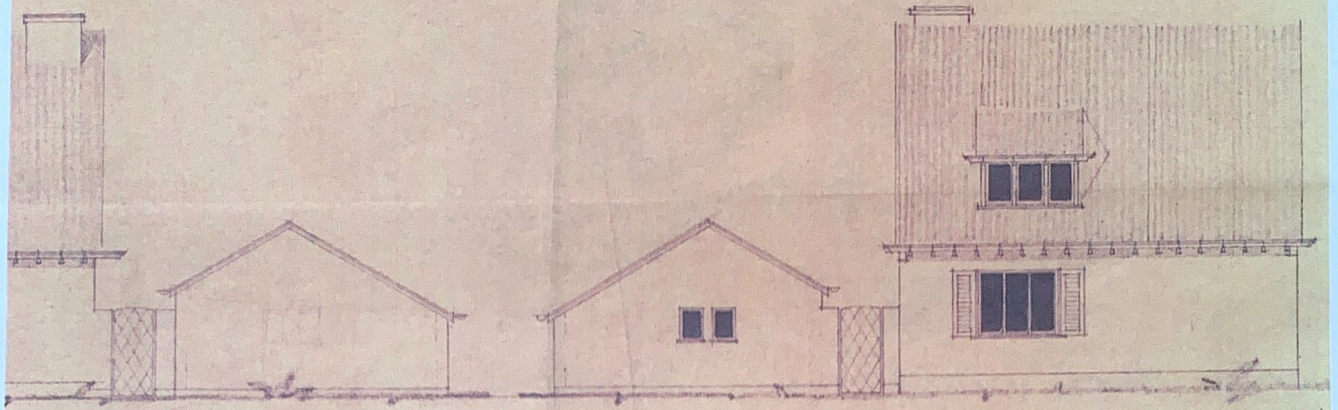


SEITENFRONT

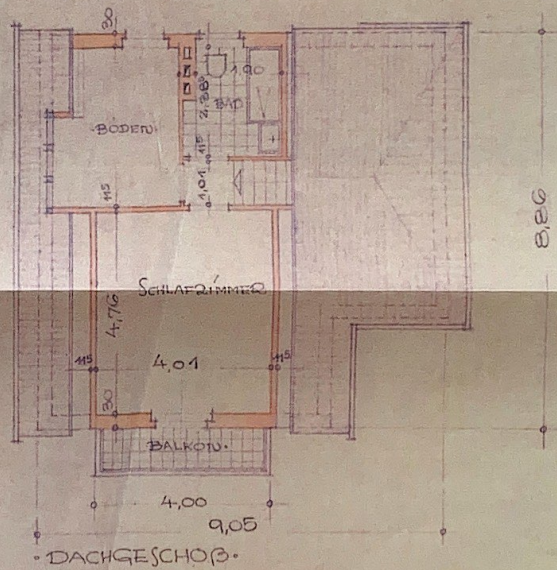
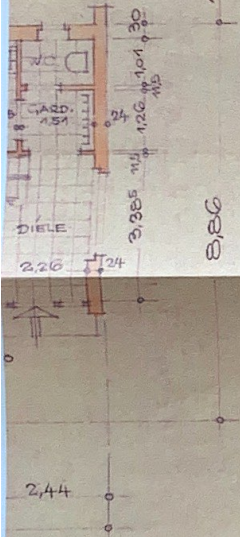
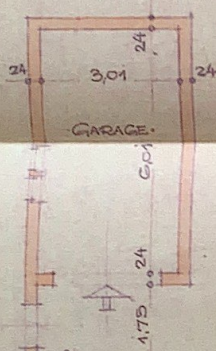


RANKENFORST · NACHTIGALEN-STR.

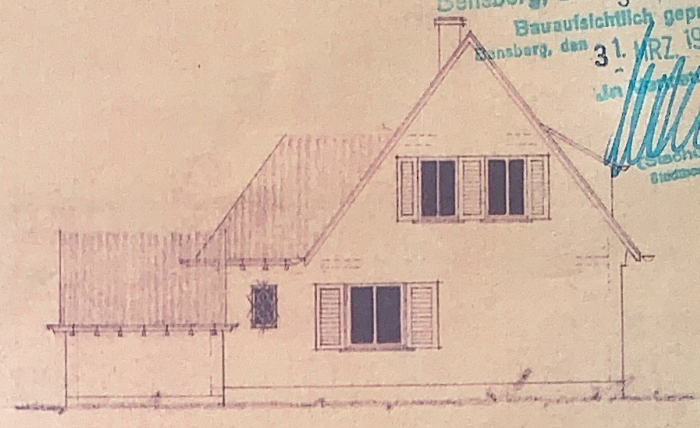
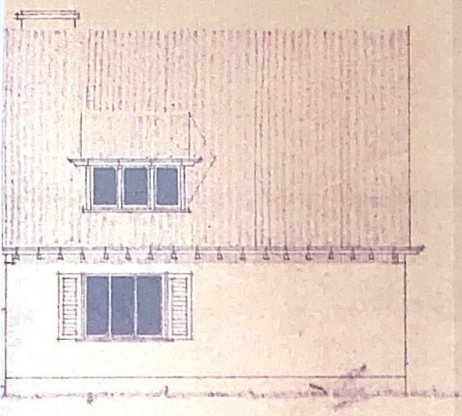
· M - 1:100 ·



· SEITENFRONT ·



100.



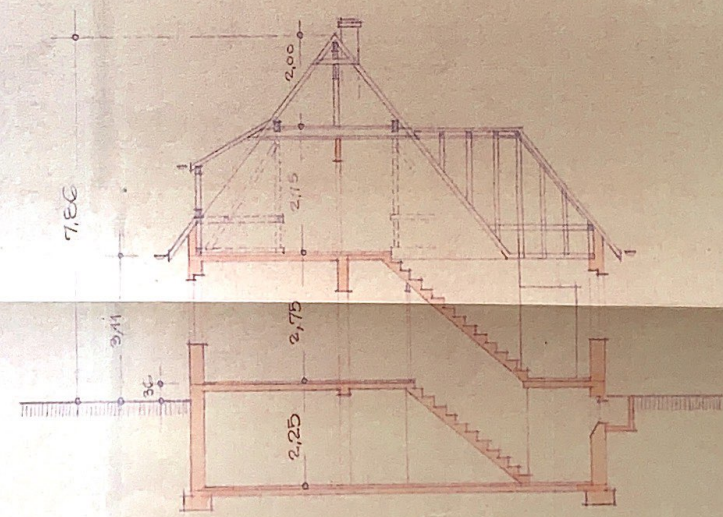
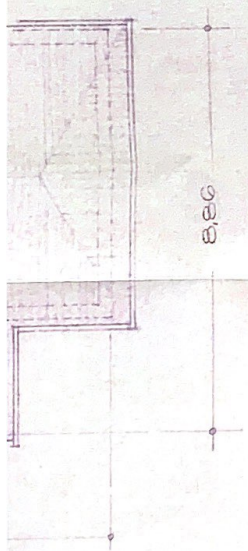
HINTERFRONT.

zur Bauerlaubnis vom heutigen Tage
Bensberg, den 31. MRZ 1955
Bauaufsichtlich geprüft
Bensberg, den 31. MRZ 1955
In Vertretung:
[Signature]
[Signature]

ZUM BAUGESUCH VON HEUTE
DER BAUHERR DER ARCHITEKT

[Signature]

HANS LENNARTZ
ARCHITEKT
KOLN-THIELENBRUCH
TANNENFORST 2 · TEL. 69430



QUERSCHNITT.

B a u b e s c h r e i b u n g

A

zur Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses mit Garage
in Bensberg - Neufrankenforst, Gemarkung Refrath,
Flur 1, Parzelle 1796

Eigentümer: Erich H o l l und Ehefrau

Die Fundamente werden in Kiesbeton B 80, das aufgehende Mauerwerk wird ebenfalls in Kiesbeton B 120 hergestellt.

Gegen aufsteigende Feuchtigkeit werden die Kellerwände in der hier üblichen Art isoliert. Soweit die Kellerwände im Erdreich liegen, erhalten sie eine Vertikalisolierung, bestehend aus Zementputz mit Dichtungszusatz und einem wasserdichten Anstrich.

Die Decke zwischen Keller und Erdgeschoß wird eine Stahlbetondecke.

Der Kellerfußboden wird in Beton ausgeführt mit einem 15 - 20 mm starken Estrich.

Die Treppe vom Keller zum Erdgeschoß wird als Betontreppe errichtet.

Das aufgehende Mauerwerk wird in Bimsstein (1oer Bau) hergestellt.

Als Außenputz ist ein Putz, bestehend aus hellem Sand und Dyckerhoff-Weiß vorgesehen. Der Innenputz wird in der üblichen Art ausgeführt.

Die Zimmerarbeiten werden ebenfalls nach den Regeln des Zimmerhandwerks ausgeführt.

Die Decke zwischen Erd- und Obergeschoß und die Decke zwischen Dachgeschoß und Spitzboden wird als Holzbalkendecke mit Bimsbetonzwischendecke auf Streckmetall errichtet.

Die Dachschrägen in den Dachgeschoßräumen werden mit Heraklithplatten und Glaswolle gegen eindringende Kälte isoliert.

Die Dacheindeckung wird in grauen Falzziegeln vorgenommen.

Als Fußboden ist Steinholz oder Linoleum vorgesehen.

Alle Schreinerarbeiten werden in der hier üblichen Art ausgeführt.

Die Treppe vom Erd- zum Obergeschoß ist als Holztreppe und die vom Ober- zum Dachgeschoß ist als Zugtreppe vorgesehen.

Der Flur, die Küche, das Bad und WC erhalten Platten-Fußboden. Der Sockel des Bades und am Spülbecken wird geplättet.

Das gesamte Haus wird mit einer Warmwasserheizungs-Anlage ausgerüstet.

Die Anschlüsse für die Bewässerung, Gas und Elektrizität erfolgen an das jeweilige städtische Netz.

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluß an den im Grundstück liegenden Entwässerungskanal der Stadt Bensberg.

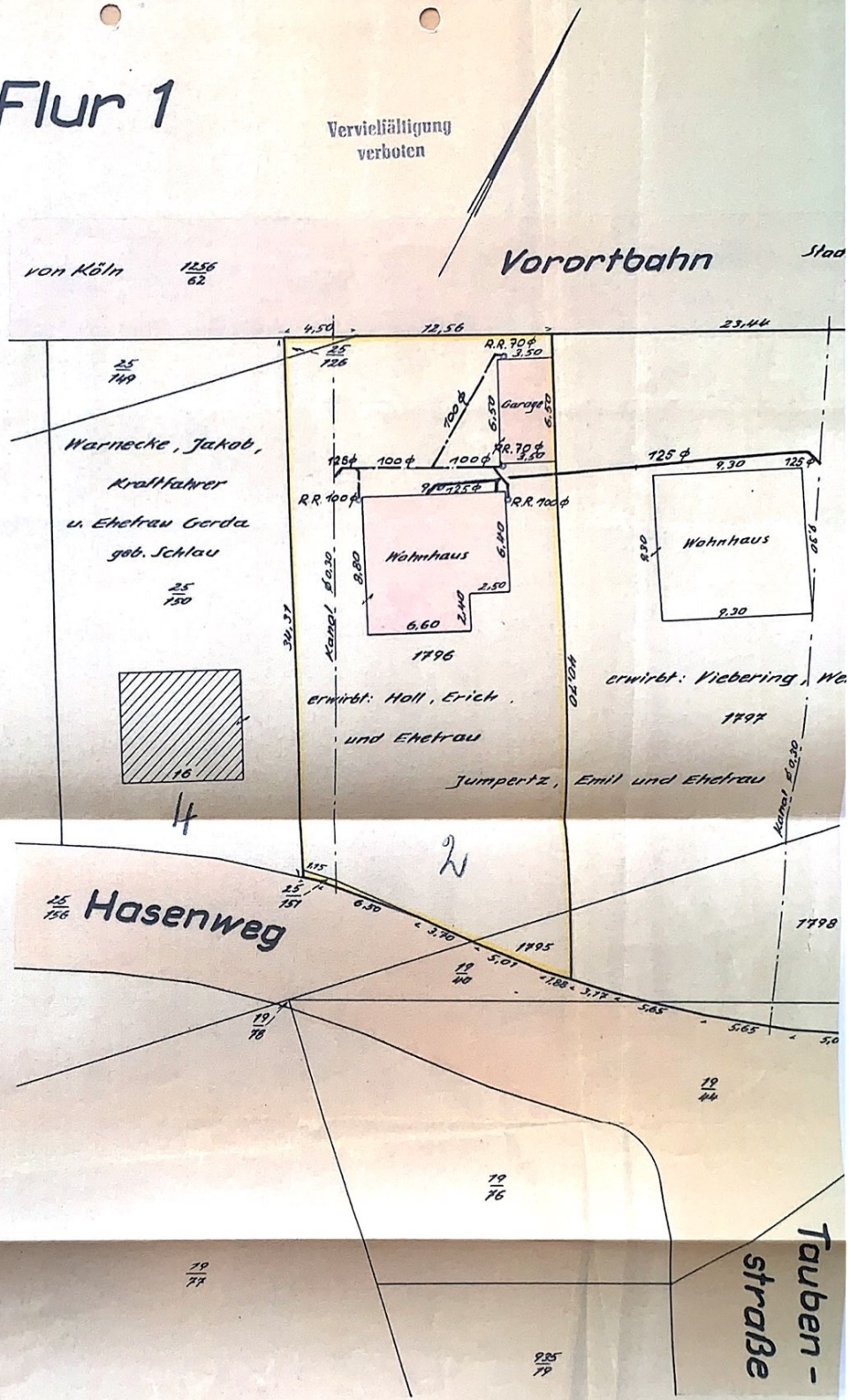
Köln, den 7. 10 54

Erich Holl

HANS LENNARTZ
ARCHITECT
KÖLN-T. FLEISCH
IM TANZ

- 1028 qm
- 86,5 qm
- 22,8 qm
- 109,3 qm

Fläche,

$$\begin{array}{r} 624,9 \text{ qm} \\ + 74,1 \text{ qm} \\ - 22,8 \text{ qm} \\ \hline 96,9 \text{ qm} \end{array}$$


Maßstab 1:250

Anm.: Eigentümer der Flurst. 25/126 u. 25/151: Stadt Bensberg