

Bergisch Gladbach – Bensberg

# Wohnung zum Direktbezug in Bestlage!

Objektnummer: 25066035



MIETPREIS: 1.700 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 25066035                           |
| Wohnfläche   | ca. 100 m²                         |
| Etage        | 2                                  |
| Zimmer       | 3                                  |
| Schlafzimmer | 2                                  |
| Badezimmer   | 1                                  |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 100<br>EUR (Miete) |

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Mietpreis                     | 1.700 EUR                        |
| Nebenkosten                   | 400 EUR                          |
| Wohnung                       | Etagenwohnung                    |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2025                             |
| Bauweise                      | Massiv                           |
| Nutzfläche                    | ca. 6 m²                         |
| Ausstattung                   | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                    |                             |               |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung    | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                | Endenergieverbrauch         | 51.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 31.10.2034         | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Blockheizkraftwerk | Baujahr laut Energieausweis | 2012          |

Objektnummer: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger und dennoch zentraler Lage von Bergisch Gladbach-Bensberg befindet sich diese stilvoll ausgestattete Wohnung. Die frisch renovierte Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Möblierung, sondern auch durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die komfortables und auch altersgerechtes Wohnen ermöglichen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit Aufzug, wodurch sie auch für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität ideal geeignet ist. Der Zugang ist nahezu barrierefrei.

Im Inneren erwartet Sie ein modernes Wohnambiente mit liebevoll ausgewähltem Mobiliar und durchdachtem Design. Eine voll ausgestattete Küche, stilvolle Möbel die wahlweise und harmonische Farbkonzepte sorgen für ein sofortiges Wohlfühl. Der große Balkon ist ein echtes Highlight der Wohnung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der bequem zu erreichen ist und die Parkplatzsuche überflüssig macht, dieser kann optional für 100,00 EUR hinzugemietet werden.

Die Wohnung wird - wenn gewünscht - möbliert vermietet. Bitte beachten Sie, dass der Abschluss eines Mietvertrags dann nur mit Nachweis einer privaten Haftpflichtversicherung möglich ist.

Diese Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Mieter, die ein bezugsfertiges Zuhause mit hohem Wohnkomfort in bester Lage suchen – sei es zur Zwischenmiete, als Zweitwohnsitz oder für ein altersgerechtes Leben in schöner Umgebung.

Objektnummer: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Ausstattung und Details

- Frisch renoviert
- Echtholzparkett
- Dreifachverglasung
- Komplett möbliert
- Großer Balkon
- Barrierefreundlich
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz (optional)
- Top Wohnlage
- Sehr gute Anbindung
- Nahversorgung fußläufig
- Grüne Umgebung
- Möblierte Vermietung
- Private Haftpflichtversicherung erforderlich

Objektnummer: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im gefragten Ortsteil Bensberg, einer der besten Wohnlagen der Stadt. Die Eichelstraße ist eine ruhige, asphaltierte Anliegerstraße mit überwiegend Wohnbebauung – geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Umgebung zeichnet sich durch eine grüne, familienfreundliche Atmosphäre aus und bietet ein angenehmes, nachbarschaftlich geprägtes Wohnumfeld.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die Bensberger Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistern. Besonders erwähnenswert ist die Nähe zur Schlossstraße, der belebten Haupteinkaufsstraße von Bensberg, sowie zum bekannten Schloss Bensberg, einem historischen Barockbau mit angrenzendem Schlosspark. In unmittelbarer Umgebung befinden sich auch das beliebte Café Kroppenberg, mehrere Supermärkte, Bäckereien und Arzt Häuser, was die Lage besonders alltagstauglich macht.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die KVB-Linie 1 verbindet Bensberg direkt mit dem Kölner Zentrum und verläuft nur wenige Gehminuten entfernt. Auch der Busbahnhof Bensberg sowie mehrere Bushaltestellen bieten eine schnelle Anbindung an das übrige Stadtgebiet und angrenzende Gemeinden. Autofahrer profitieren von der nahen Auffahrt zur Autobahn A4, über die Köln, Leverkusen oder das Bergische Land zügig erreichbar sind.

Die Lage bietet zudem viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die umgebenden Waldgebiete wie der Gierather Wald oder das Hardt-Gebiet laden zu Spaziergängen, Radtouren oder Joggingrunden ein. Auch Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen sind in der Nähe vorhanden, was die Adresse besonders attraktiv für Familien macht.

Insgesamt handelt es sich bei der Eichelstraße 10a um eine sehr gut situierte Wohnlage in zentraler, aber dennoch ruhiger Umgebung mit hervorragender Infrastruktur, vielfältiger Nahversorgung und direktem Zugang zu Natur und Kultur.

**Objektnummer: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 51.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)