

Bergisch Gladbach – Bensberg

Raum für neue Ideen: Freistehendes Haus mit Garten in Bensberg

Objektnummer: 25066014



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 615 m²

Objektnummer: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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

Objektnummer: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25066014
Wohnfläche	ca. 201 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 64 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

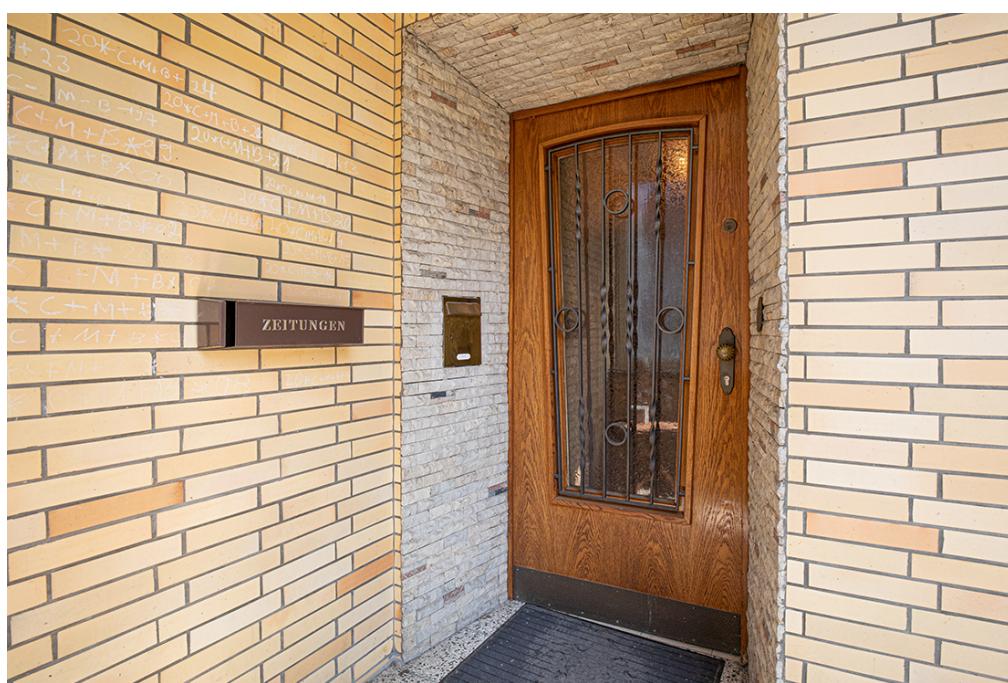
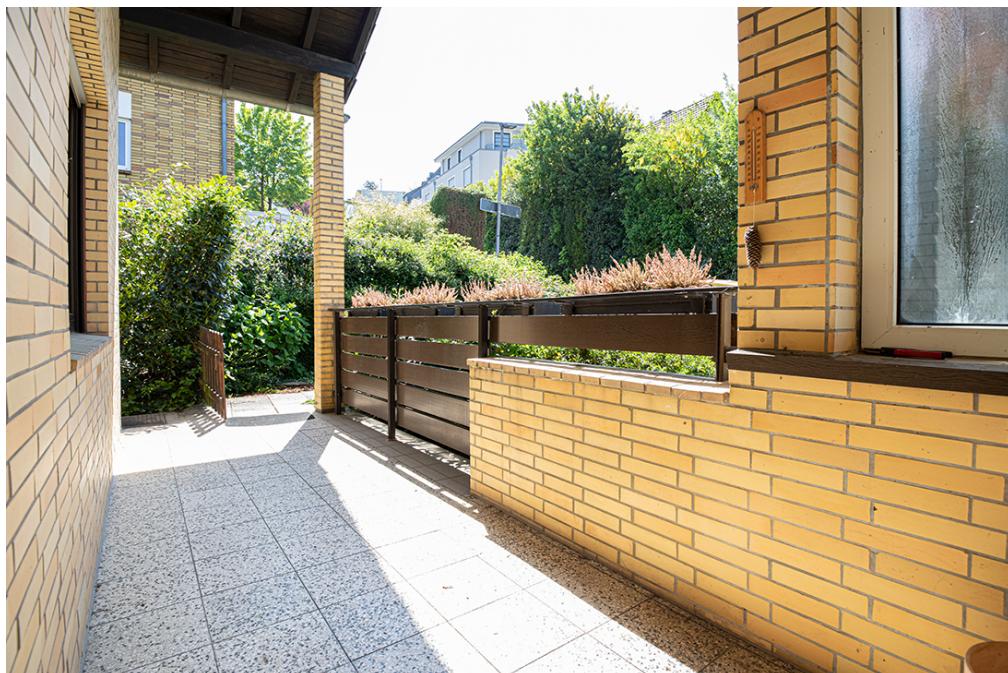
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	198.47 kWh/m ² a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie



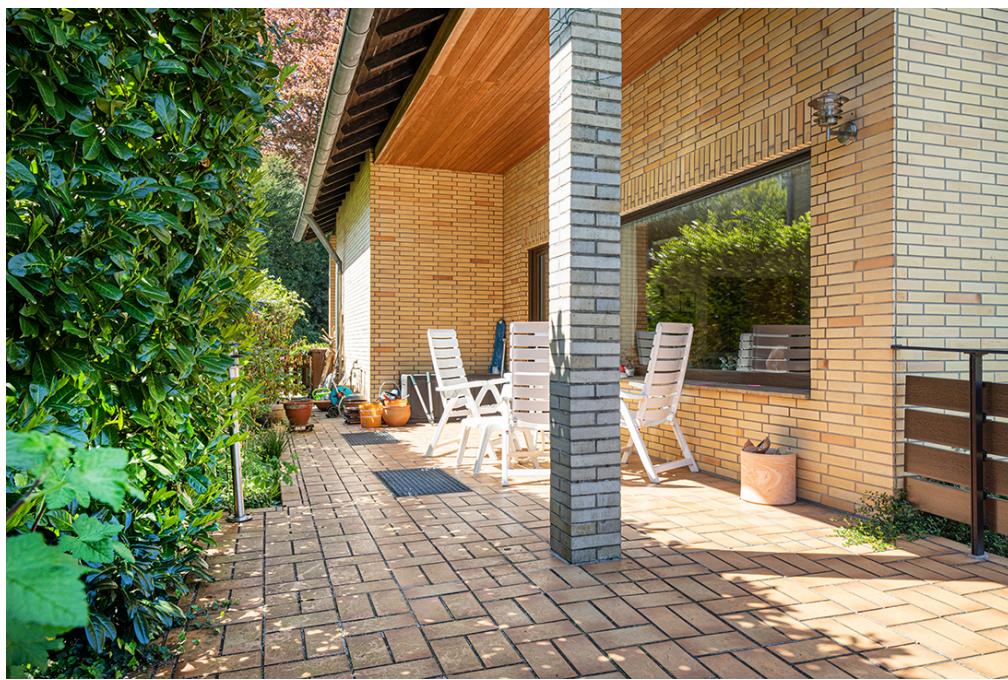
Objektnummer: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie



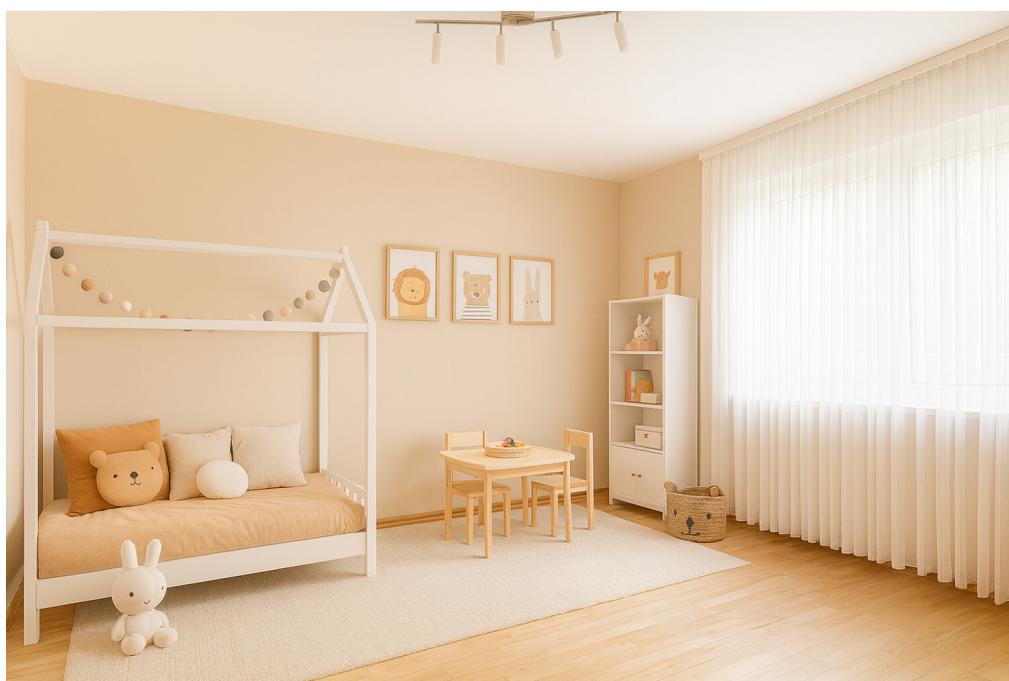
Objektnummer: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie



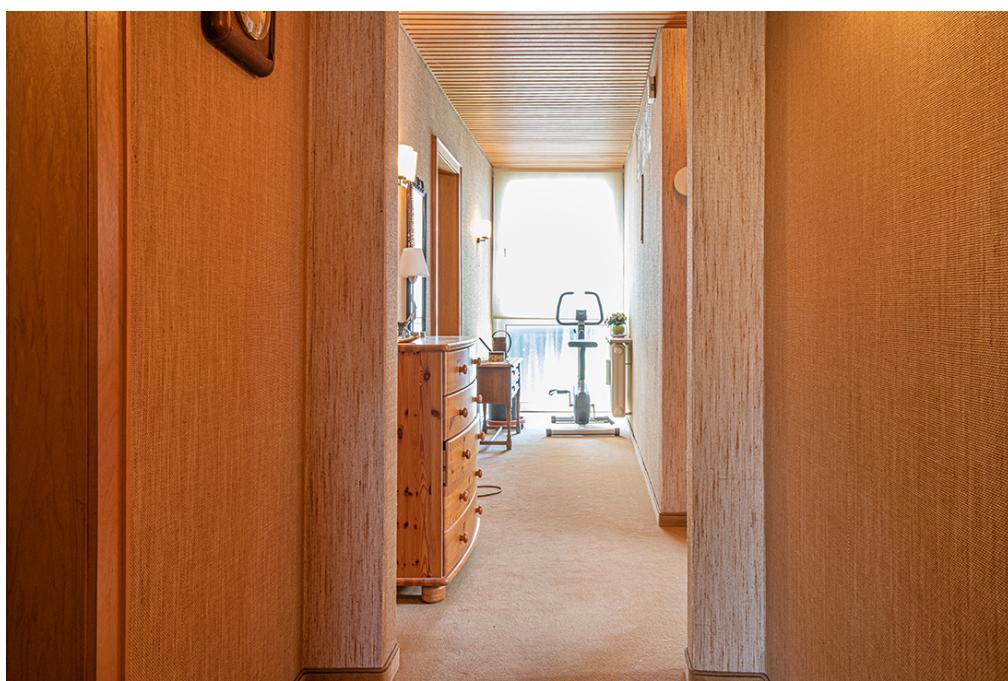
Objektnummer: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie



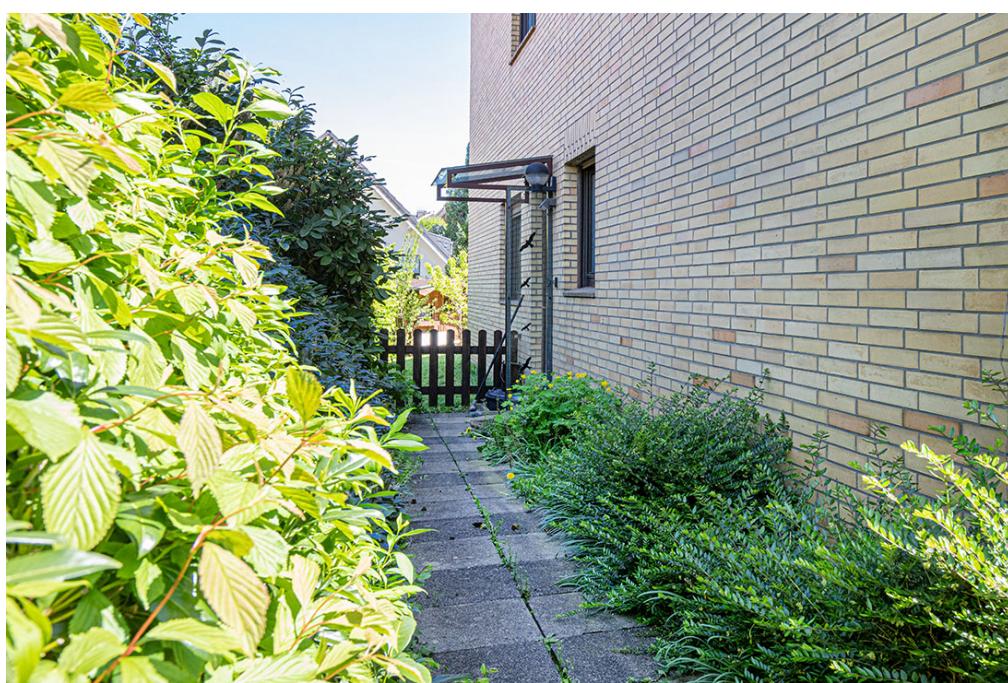
Objektnummer: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

www.von-poll.com/bergisch-gladbach

Objektnummer: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Ein erster Eindruck

In begehrter und ruhiger Wohnlage von Bensberg, im beliebten Milchborntal, befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 auf einem ca. 615 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 201 m² bietet die Immobilie großzügigen Raum für das Leben einer Familie. Das Haupthaus verfügt über sechs gut geschnittene Zimmer, die sich vielseitig nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Einliegerwohnung mit zwei weiteren Räumen, die sich ideal als Homeoffice, Gästebereich oder zur teilweisen Vermietung eignet.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet damit die Möglichkeit, individuelle Wohnvorstellungen zu verwirklichen und ein persönliches Zuhause zu schaffen. Die Einliegerwohnung wurde etwa im Jahr 2000 modernisiert und verfügt bereits über einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard, was zusätzliche Flexibilität in der Nutzung ermöglicht.

Der großzügige Garten lädt zum Spielen, Entspannen und Gestalten ein und unterstreicht den familienfreundlichen Charakter des Hauses. Die ruhige Lage im Milchborntal verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältigen Freizeitangeboten in und um Bensberg, einschließlich der historischen Umgebung des Schlosses Bensberg. Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Kölner Innenstadt als auch das gesamte Rheinland schnell erreichbar.

Diese Immobilie vereint Platz, Potenzial und eine hervorragende Lage und bietet Familien die Chance, ein Zuhause ganz nach ihren eigenen Wünschen zu gestalten.

Objektnummer: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Ausstattung und Details

- Freistehende Immobilie mit schönem Grundstück
- Sehr gefragte und ruhige Lage
- Familiengerecht, auch für die größere Familie
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang

Objektnummer: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ausgesprochen attraktiven Wohnlage von Bensberg. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern, was ein angenehmes und zugleich ruhiges Wohnambiente schafft. Besonders Familien fühlen sich hier wohl, da die Straßen verkehrsarm sind und viel Platz zum Spielen und Entdecken bieten.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Mehrere Kindergärten und Schulen sind schnell zu erreichen und ermöglichen kurze Wege für Kinder und Eltern. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Auch die charmante Bensberger Innenstadt mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist nur wenige Minuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Autobahn erreichen Berufspendler die Kölner Innenstadt in kurzer Zeit, während Bus- und Straßenbahnenlinien eine bequeme Verbindung auch ohne Auto gewährleisten.

Nicht zuletzt überzeugt die Lage durch ihr vielfältiges Freizeitangebot. In direkter Umgebung laden Wälder, Wanderwege und Grünflächen zu Spaziergängen und Radtouren ein. Sportvereine und Freizeitmöglichkeiten vor Ort bieten ideale Bedingungen für Groß und Klein. Schloss Bensberg mit seiner historischen Umgebung rundet die hohe Wohn- und Lebensqualität ab.

Diese Lage verbindet naturnahes Wohnen, optimale Infrastruktur und familienfreundliche Umgebung – ein idealer Ort, um Wurzeln zu schlagen und sich rundum wohlzufühlen.

Objektnummer: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 198.47 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Objektnummer: 25066014 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com