

Bergisch Gladbach - Bensberg

# Mehrparteienhaus mit Gewerbeeinheit in Bensberg!

Objektnummer: 26066001



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

**KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 769 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg**

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

**Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26066001</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>750.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 229 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>14</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>6</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 169 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1968</b>	<b>Gewerbefläche</b>	<b>ca. 151 m<sup>2</sup></b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 380 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>

**Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>03.05.2036</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>

<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Endenergiebedarf</b>	<b>258.24 kWh/m²a</b>
<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1965</b>

Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## Die Immobilie



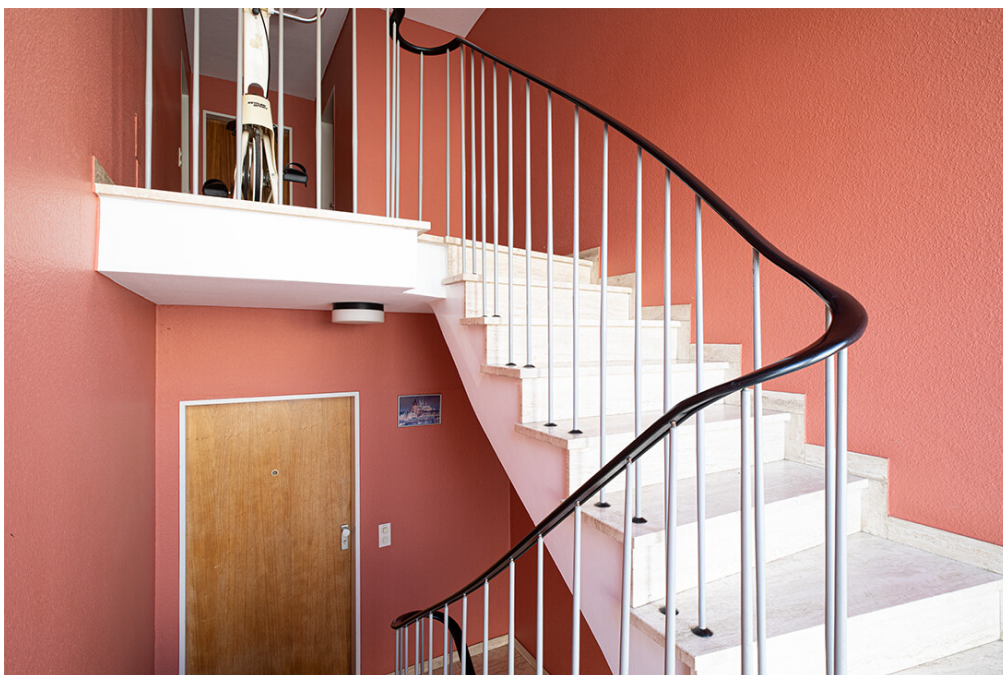
Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg**

## **Ein erster Eindruck**

**Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in Bergisch Gladbach, Stadtteil Bensberg, das im Jahr 1968 erbaut wurde.**

**Diese Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand und ist durch jahrelange Mietverhältnisse solvent vermietet. Dies macht sie zu einer attraktiven Möglichkeit für Investoren, die eine wertstabile Immobilie in bester Lage suchen.**

**Das Gebäude besteht aus fünf vermieteten Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit, die aktuell nicht vermietet ist. Das Appartement im Erdgeschoss verfügt - wie auch zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss - über einen Balkon, die Wohnung im 1. Obergeschoss sogar über eine sehr große Terrasse.**

**Dank der langjährigen Mietverhältnisse ist die Vermietung der Immobilie gesichert, wodurch stabile Mieteinnahmen gewährleistet werden. Der Standort in Bergisch Gladbach zählt zu den gefragtesten der Region und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Nahverkehr in unmittelbarer Nähe. Diese Faktoren machen die Lage besonders attraktiv für potentielle Mieter, die eine gute Anbindung und Versorgung in städtischer Nähe schätzen. Die durchdachte Raumaufteilung der Wohneinheiten sorgt für eine optimale Nutzung der Flächen. Investoren finden hier die Gelegenheit, in ein Gebäude mit solider Substanz und guter Renditeaussicht zu investieren.**

**Wir bitten um Verständnis, dass wir aus Diskretion den Mietern gegenüber nur sehr wenige Innenfotos der Wohnungen veröffentlichen. Bei näherem Interesse können einzelne Wohnungen gerne über einen virtuellen Rundgang eingesehen werden.**

**Bitte beachten Sie, dass für die Angabe der Mieteinnahmen sowie die Angabe der Wohnflächenquadratmeter keine Gewähr übernommen wird. Die Quadratmeterangabe für die vermietbare Fläche besteht aus den Wohn- und Gewerbeflächenquadratmetern. Es sei kurz erwähnt, dass es derzeit zwei Bereiche gibt, für die eine Nutzungsänderung von Nutzfläche in Wohnfläche legalisiert werden sollte. Die entsprechenden Schritte können im Rahmen der üblichen Verfahren umgesetzt werden und beeinträchtigen weder die Nutzung noch das bestehende Mietverhältnis.**

**Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg**

## **Ausstattung und Details**

- Modernisierte Gas-Brennwert-Heizung, xxx???
- 1 Wohneinheit mit Zugang zum Garten
- 1 modernisiertes Bad aus 2021 in einer Dachgeschosseinheit
- Modernisierte Wohneinheit im 1. OG: 2021 renoviert, teilweise neue Bodenbeläge, Bad und Gäste-WC in 2010 modernisiert.
- 1 Garage
- PKW Außenstellplatzfläche

**Objektnummer: 26066001 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg**

## **Alles zum Standort**

Diese Immobilie befindet sich in einer der bevorzugten Wohnlagen von Bergisch Gladbach – Stadtteil Bensberg. Das Umfeld ist geprägt von einer ruhigen, gepflegten Nachbarschaft mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün. Hier genießen Sie ein harmonisches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und einem angenehmen Maß an Privatsphäre.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Bensberger Zentrum mit seinen vielfältigen Geschäften, Restaurants und Cafés ist schnell erreichbar und lädt zum Verweilen ein.

Ein besonderes Plus ist die gute Verkehrsanbindung. Neben der Nähe zur Autobahn A4, über die die Kölner Innenstadt in etwa 20 bis 25 Minuten erreicht werden kann, besteht auch eine direkte Stadtbahnverbindung der Linie 1 nach Köln. So ist eine bequeme und zeitsparende Anbindung an die Rheinmetropole gewährleistet. Ergänzend sorgen mehrere Buslinien für eine optimale Vernetzung innerhalb von Bergisch Gladbach und den umliegenden Stadtteilen.

Die Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Der nahegelegene Königsforst sowie weitere Wald- und Naherholungsgebiete bieten ideale Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren oder einfach zum Entspannen in der Natur.

**Objektnummer: 26066001 - 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)**