

Bergisch Gladbach – Bensberg

# Unternehmervilla in bester Bensberger Lage! Saniert und familiengerecht!

Property ID: 24066002



PURCHASE PRICE: 1.150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 178 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 988 m<sup>2</sup>

Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## At a glance

Property ID	24066002	Purchase Price	1.150.000 EUR
Living Space	ca. 178 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Renovated
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 111 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Built-in kitchen
Year of construction	1936		

Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	176.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.06.2030	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



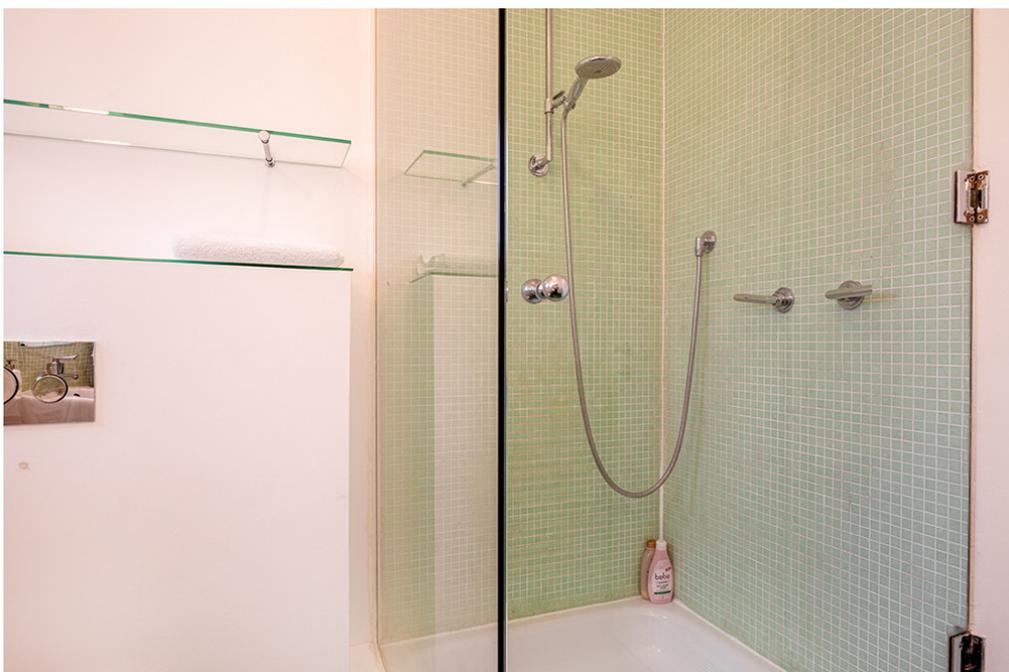
Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



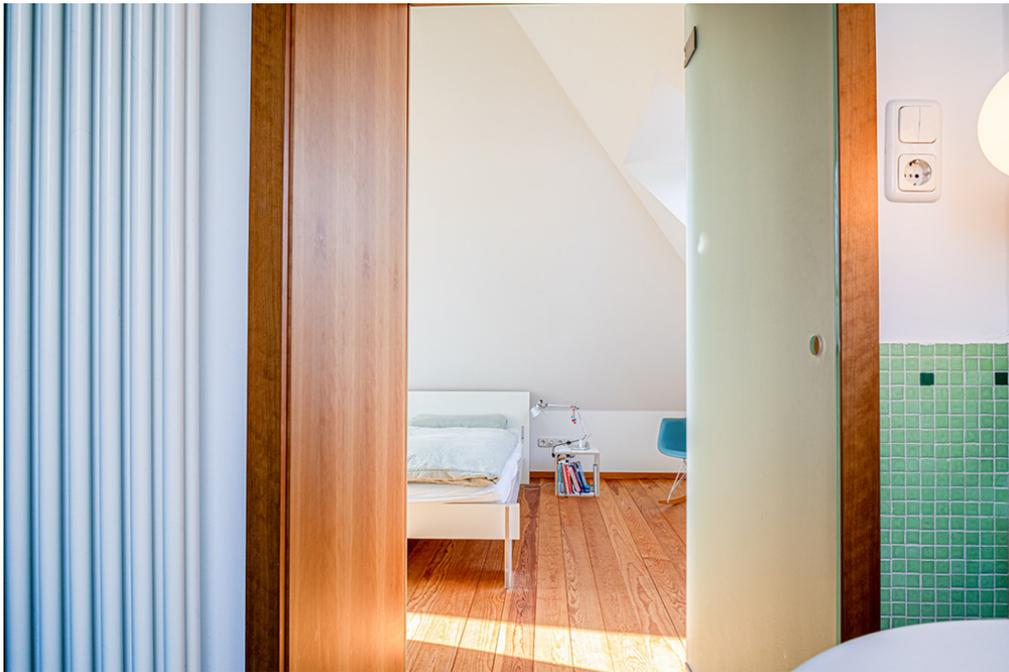
Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## A first impression

Zum Verkauf steht eine großzügige Villa aus dem Jahr 1936 in einer begehrten und zentralen Lage von Bensberg. Das Haus wurde 1996 umfassend saniert und seitdem fortlaufend modernisiert, wodurch es sich in einem sehr guten Zustand präsentiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 177 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine große Familie. Die Villa erstreckt sich über zwei volle Etagen sowie ein ausgebauten Dachgeschoss und verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Lage der Immobilie ist sehr gut. Sie befindet sich in einer zentralen und doch ruhigen Wohngegend von Bensberg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Bensberg zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte aus. Die Immobilie ist ideal für Familien geeignet, die viel Platz und eine gehobene Ausstattung suchen. Der großzügige Grundriss bietet ausreichend Raum zum Wohnen, Schlafen und Arbeiten. Das Objekt besticht durch sein Baujahr und seinen Charme und eignet sich perfekt für Käufer, die den besonderen Flair und die Eleganz eines historischen Hauses schätzen. Durch die kontinuierlichen Modernisierungsmaßnahmen bietet die Villa jedoch auch zeitgemäßen Komfort. Die neuen Eigentümer müssen lediglich kleinere Renovierungsarbeiten vornehmen, um so diese wunderschöne "Kaffeemühle" zu ihrer eigenen zu machen. Das freistehende Einfamilienhaus bietet die perfekte Kombination aus einer ruhigen und zentralen Lage, einem einladenden Garten und großzügigen Räumen. Die im Baukörper befindliche Garage bietet Platz für ein kleineres Auto und rundet dieses Immobilienangebot ab.

Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Details of amenities

- "Kaffemühle aus den 1930er Jahren"
- Freistehend
- Kamin
- Küche der Marke Boffi
- Kirschholzparkett
- Zentrale, Bensberger Lage
- Familiengerecht
- Eingewachsener Garten
- Rollläden im EG und DG, elektrisch
- Kein Modernisierungstau

Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## All about the location

Der Stadtteil Bensberg mit seinem imposanten Barockschloss gehört zu den beliebtesten Wohnstandorten und gilt als attraktive Adresse im rechtsrheinischen Gebiet. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind nahezu perfekt. Die Kölner Innenstadt sowie der Flughafen Köln-Bonn sind in ca. 15 Minuten erreichbar. Die Straßenbahn der Linie 1 fährt in 20 Minuten an den Kölner Neumarkt, der Schnellbus in 20 Minuten zum Kölner Hauptbahnhof. Die Buslinien 400, 455 sowie SB40 sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die beliebten Innenstädte von Bensberg und Refrath sind schnell erreicht und bieten Einkaufsmöglichkeiten auf hohem Niveau sowie für den täglichen Bedarf. Kindergärten und alle Schulformen sind reichlich vorhanden. Erholung findet man im südlich angrenzenden Naturschutzgebiet Königsforst sowie in der nördlich angrenzenden Umgebung des Saaler Mühlenteichs. Hier befinden sich ein 18 Loch Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness Einrichtung mit Thermalbad und Sauna.

Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2030. Endenergiebedarf beträgt 176.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw.

Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Property ID: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach  
E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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