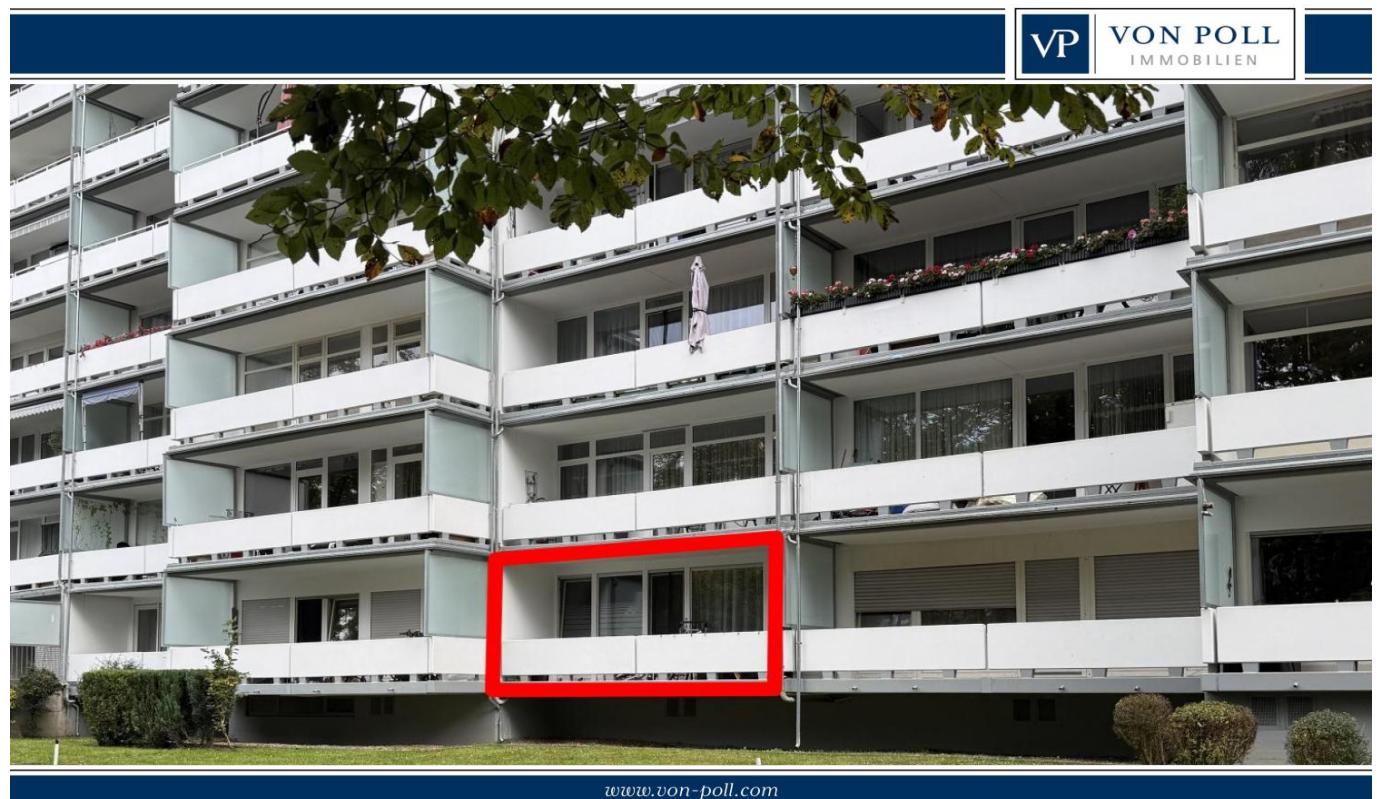


Bergisch Gladbach

## 3-room apartment with balcony and parking space

*Property ID: 25066042*



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

PURCHASE PRICE: 159.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

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

**Property ID: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach**

## At a glance

Property ID	25066042	Purchase Price	159.000 EUR
Living Space	ca. 83 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Balcony
Year of construction	1975		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

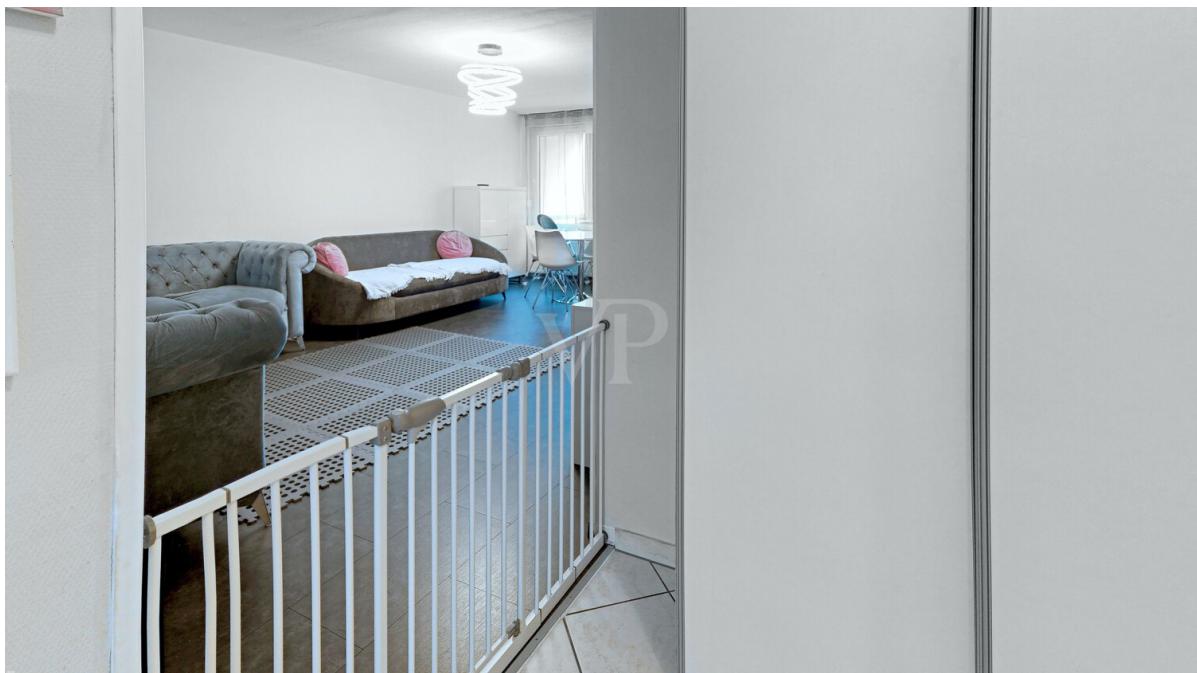
Property ID: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	105.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.04.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1975

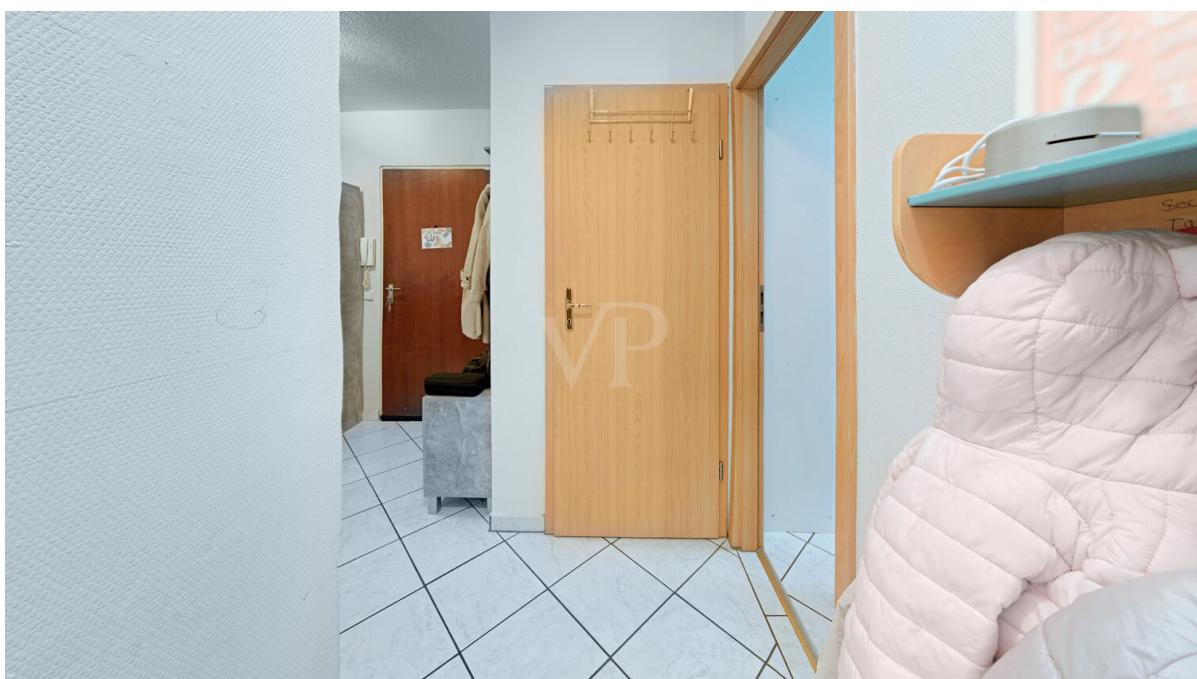
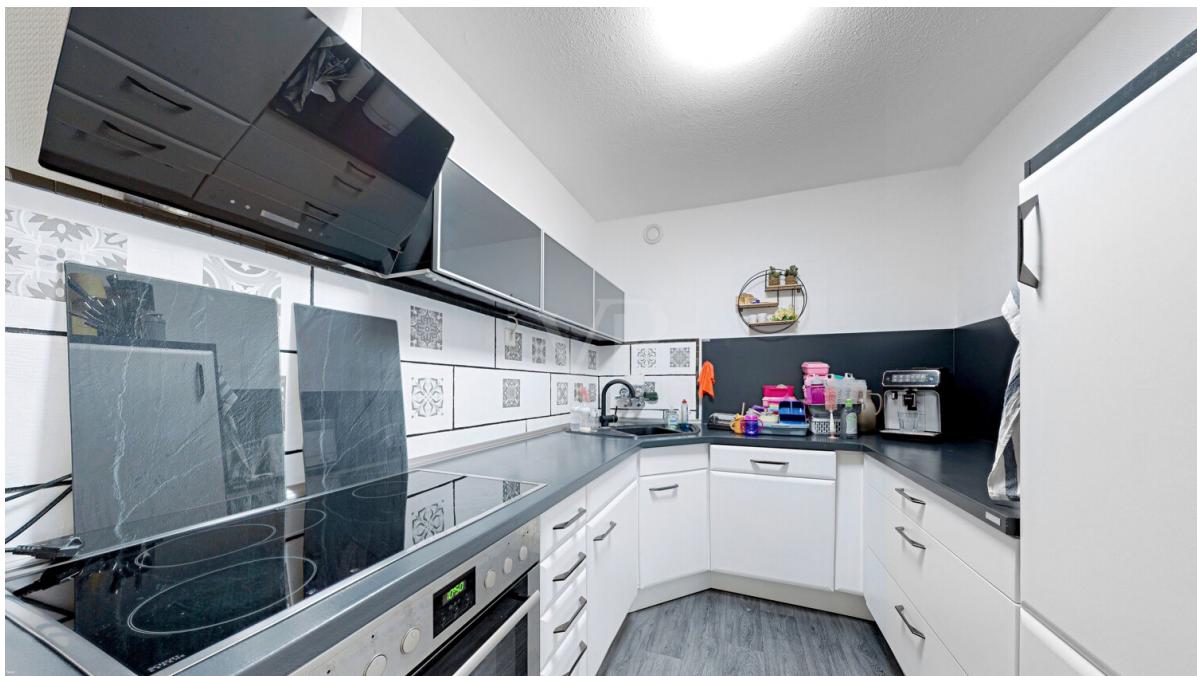
Property ID: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

## The property



Property ID: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

## The property



Property ID: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

## The property



Property ID: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

## The property



Property ID: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

## The property

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

VP VON POLL  
FINANCE

### 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



**Property ID: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach**

## A first impression

This well-maintained 3-room apartment is located in a quiet multi-family building dating from 1975 and offers a thoughtfully designed floor plan with comfortable living space across approximately 83 m<sup>2</sup>. The apartment has been reliably rented since 2017 and is ideally suited as a long-term investment with stable rental income – but also for future owner-occupancy. The monthly net rental income is €576. The layout is classic and functional: a spacious living room with access to the balcony, two further rooms that can be flexibly used as bedrooms, children's rooms, or a home office, a separate kitchen, a bathroom with a bathtub and washing machine connection, and a separate WC. Bright rooms, easy-care flooring, and double-glazed windows create a pleasant living environment. The balcony offers space to relax outdoors, while the included parking space makes everyday life easier. The location boasts an established infrastructure and excellent accessibility: shops, doctors, schools, and kindergartens are all within easy reach. Thanks to its excellent public transport and road connections, this apartment is attractive to both commuters and families. This property is a sound investment – whether as a high-yield capital investment or as a future home in a sought-after location in Bergisch Gladbach-Bensberg.

Property ID: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

## Details of amenities

- Fliesen
- Vinylboden
- Gegensprechanlage
- Separates WC
  
- Balkon
- PKW-Außen-Stellplatz
- Waschmaschinenanschluss
- Fenster doppelt verglast im Kunststoffrahmen

**Property ID: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach**

## All about the location

Der begehrte Stadtteil Bensberg mit seinem barocken Schloss zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Rechtsrheinischen. Die Infrastruktur ist hervorragend; Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Gastronomie befinden sich in der Nähe. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Kölner Innenstadt und der Flughafen Köln/Bonn sind je nach Verkehr in etwa 15–20 Minuten erreichbar. Die Stadtbahnlinie 1 fährt in rund 20 Minuten zum Kölner Neumarkt, der Schnellbus erreicht den Hauptbahnhof in ähnlicher Zeit. Mehrere Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die lebendigen Ortszentren von Bensberg und dem angrenzenden Refrath bieten vielfältige Einkaufsangebote, vom täglichen Bedarf bis zu hochwertigen Fachgeschäften. Kindergärten und alle gängigen Schulformen sind gut vertreten.

Für Erholung sorgt der südlich gelegene Königsforst mit weitläufigen Wald- und Radwegen. Nördlich locken der Saaler Mühlenteich und sein Umfeld mit weiteren Freizeitmöglichkeiten. In der Nähe befinden sich außerdem ein 18-Loch-Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine überregional bekannte Wellnessanlage mit Thermalbad und Saunalandschaft.

**Property ID: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 105.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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