

Bergisch Gladbach – Bensberg

## Bensberg: Family-friendly house with 6 rooms, granny flat & garden

*Property ID: 25066014*



PURCHASE PRICE: 725.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 201 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 615 m<sup>2</sup>

Property ID: 25066014 - 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: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## At a glance

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Property ID          | 25066014   |
| Living Space         | ca. 201 m² |
| Rooms                | 9          |
| Bedrooms             | 6          |
| Bathrooms            | 2          |
| Year of construction | 1960       |
| Type of parking      | 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 725.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 64 m²                                                                 |
| Equipment             | Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                           |

Property ID: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 198.47 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 22.10.2035      | Energy efficiency class                              | F                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1960                      |

Property ID: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



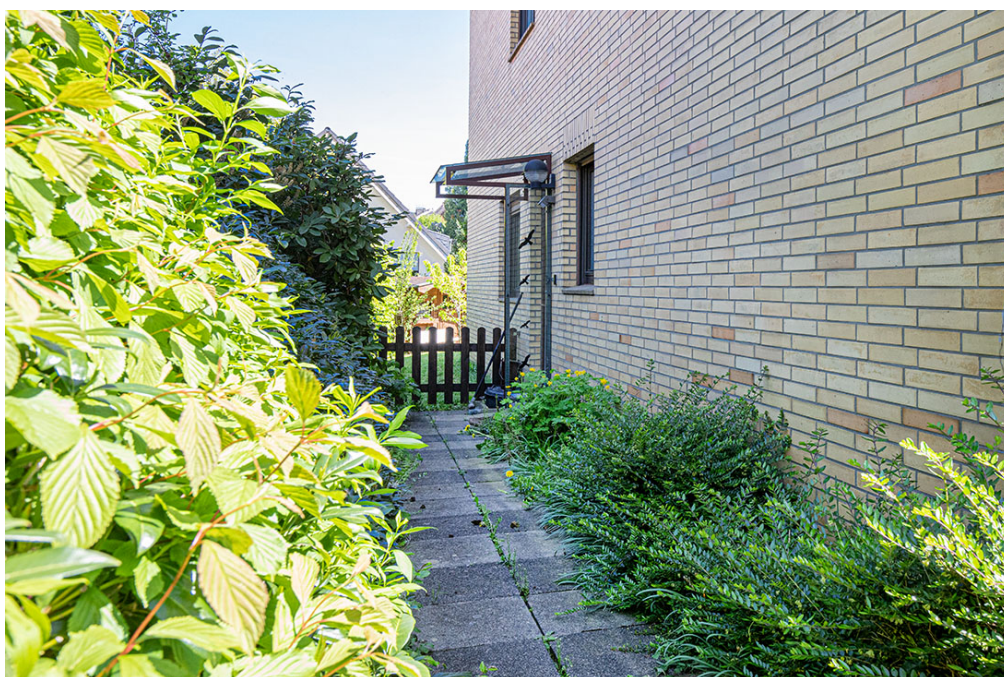
Property ID: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**Property ID: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## A first impression

This detached single-family home, built in 1960, is situated in an attractive location in Bensberg on a plot of approximately 615 m<sup>2</sup>. With a living area of around 201 m<sup>2</sup>, it offers ample space for a family. The main house features six rooms that can be used in a variety of ways, while a separate two-room apartment provides additional possibilities – whether for family members, as a home office, or for rental. The property requires some modernization, giving the new owners the opportunity to incorporate their personal vision and create a unique home. The apartment, in particular, which was modernized around the year 2000, already offers a more contemporary standard and makes the house especially appealing for multi-generational families or those seeking flexible living arrangements. The generously sized garden invites play, relaxation, and landscaping, making the house an ideal location for families who value a green environment. The peaceful location, combined with its proximity to schools, kindergartens, shopping facilities, and the diverse leisure activities in and around Bensberg, including the historic setting of Bensberg Castle, makes this property particularly attractive. Thanks to excellent transport links, both Cologne city center and the entire Rhineland region are easily accessible. This house combines space, potential, and a superb location – offering families the chance to create a home tailored to their own wishes.

Property ID: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Details of amenities

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

Property ID: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## All about the location

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 Straßenbahnlinien 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 wohlfühlen.

Property ID: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 198.47 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Property ID: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## 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)