

Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## Living, working, feeling good – a prestigious architect-designed house with versatile potential!

*Property ID: 25066031*



**PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 274 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.027 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

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

Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## At a glance

Property ID	25066031
Living Space	ca. 274 m²
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1969
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.250.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 95 m²
Equipment	Terrace

Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	25.11.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	153.83 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## The property



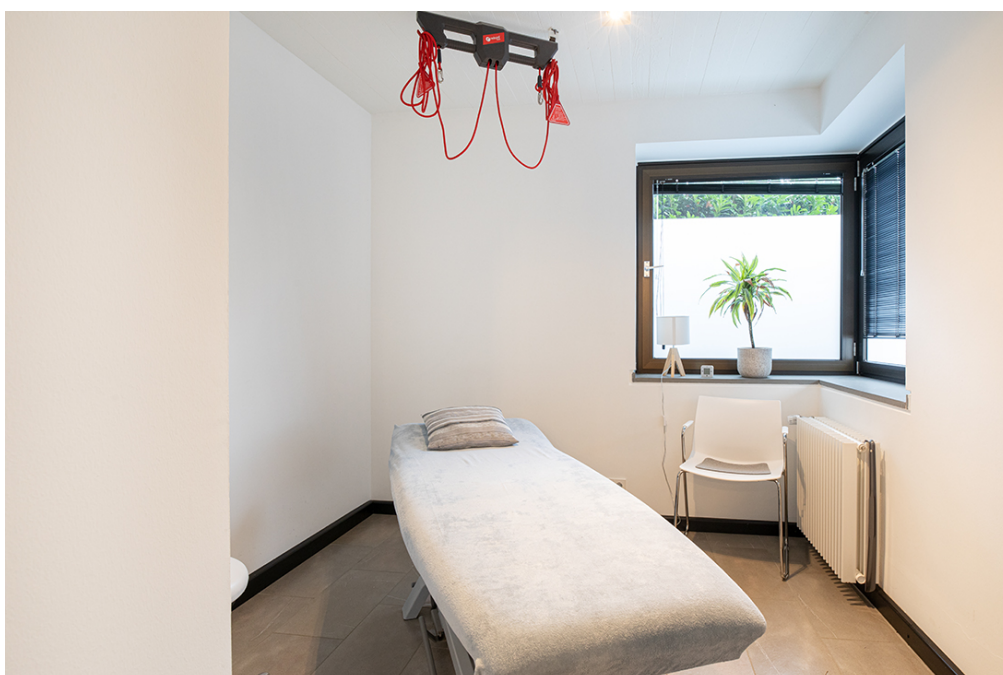
Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## The property



Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## The property



Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## The property



Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## The property



Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## The property



Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## The property



Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## The property



Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## The property



Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## The property



Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## The property



Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## The property



Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## The property



Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2204 - 48 128 0

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

Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## The property



**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: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## A first impression

This exceptional detached house in the clean Bauhaus style is not only an architectural highlight, but also impresses above all with its flexible usage options: Currently, the property is fully operated as a modern physiotherapy practice – high-quality, well-maintained, and equipped with state-of-the-art technology. This makes the property ideal not only for families seeking spacious living space, but also specifically for those wishing to establish a practice, law firm, or freelance work in their own home. The combination of high-quality architecture and versatile room layout creates a property that offers a high degree of value and comfort for both private and professional use. The building was designed by the renowned Cologne architect Prof. Joachim Schürmann, whose clear, minimalist design language and functional aesthetic continue to define the property. Schürmann is one of the most important representatives of German post-war architecture, known for projects such as the Architecture Museum of the Technical University of Munich and the Historical Archive of the City of Cologne. The property unmistakably bears his signature: exposed concrete ceilings, floor-to-ceiling doors, generous windows, and a meticulously planned spatial layout ensure a high level of design quality and architectural clarity. Every detail adheres to the principle of harmoniously combining aesthetics and function, lending the house its timeless character. Approximately 275 m<sup>2</sup> of living space, plus roughly 95 m<sup>2</sup> of separate utility space, are distributed across bright, inviting rooms with high standards of design and functionality. The heart of the house is the living and dining area with an open fireplace and panoramic views – complemented by a luxurious Boffi kitchen equipped with Gaggenau and Miele appliances. Here, one can not only cook but also enjoy meals in style and entertain guests with ease. The separate level on the garden level with its own entrance is particularly noteworthy. It is ideally suited for therapeutic, medical, or creative professions, but also as a home office, studio, or guest suite. Converting it back into purely residential space later is easily possible – entirely according to need. This flexibility opens up attractive possibilities for a wide variety of lifestyles and work arrangements. In addition to its spacious living and office areas, the house offers further highlights: a master suite with a roof terrace and en-suite bathroom, children's and guest rooms, a library, a laundry room, a double garage with two to three outdoor parking spaces, and a lush, lovingly landscaped garden with ponds and mature trees. The outdoor areas invite relaxation and leisure, creating a private retreat surrounded by nature. The location in Bensberg is quiet yet offers excellent connections to both the city center and Cologne. Schools, recreational facilities, nature, and local amenities are all within easy walking distance. Patients, clients, and customers will find the property easily accessible and arrive. The combination of an excellent location, outstanding architecture, and flexible

usage options makes this property a rare opportunity on the real estate market.

Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## Details of amenities

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin
- Hochwertige Designerküche aus dem Hause Boffi
- Raumhohe Türen und geweißte Sichtbetondecken
- Flexible Raumstruktur mit Galerie und Bibliothek
- Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad en suite
- Helle Nebenräume mit mehreren Terrassenzugängen
- Separat zugängliche Büro- oder Gästebereiche im Untergeschoss
- Ausgebauter Weinkeller und großzügige Funktionsräume
- Direkter Zugang zur Doppelgarage mit zusätzlichen Stellplätzen
- Gepflegte Gartenanlage mit Teichen und altem Baumbestand
- Vier Terrassen in unterschiedlichen Himmelsrichtungen

Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## All about the location

Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohnstraße im südlichen Teil von Bergisch Gladbach, im Ortsteil Lückerath nahe Bensberg. Das Umfeld ist geprägt durch eine harmonische Mischung aus gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Gewerbeeinheiten. Die Gegend vermittelt eine angenehme, grüne Wohnatmosphäre mit wenig Durchgangsverkehr, was besonders für Familien ein großer Pluspunkt ist. Zahlreiche Grünflächen sowie das nahegelegene Waldgebiet des Königsforsts bieten attraktive Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Naturerlebnis – ideal für Kinder, Hundebesitzer und alle, die naturnah leben möchten.

Infrastrukturseitig überzeugt der Standort mit guter Anbindung an die Stadtzentren von Bensberg und Bergisch Gladbach. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen befinden sich in kurzer Entfernung und sind sowohl mit dem Auto als auch dem öffentlichen Nahverkehr schnell erreichbar. Die Nähe zu Köln macht die Lage auch für Berufspendler interessant.

Für gewerbliche Nutzung eignet sich der Standort insbesondere für Dienstleistungen mit Beratungs- oder Praxischarakter. Die ruhige, diskrete Umgebung ist ideal für Coaching, Therapie, Heilpraktik oder ähnliche Tätigkeiten, bei denen eine entspannte Atmosphäre gewünscht ist. Auch kleinere Seminare oder Schulungen sind möglich, vorausgesetzt, die Besucherfrequenz bleibt überschaubar. Laufkundschaft ist in dieser Lage eher selten, daher ist eine gezielte Kundenakquise erforderlich. Die Erreichbarkeit über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sowie die Anbindung an Bus und Bahn gewährleisten jedoch eine gute Zugänglichkeit für Kundinnen und Kunden aus der Region.

Insgesamt handelt es sich um eine vielseitig nutzbare Lage mit hoher Lebensqualität – ruhig, naturnah und dennoch stadtnah, attraktiv sowohl für Familien als auch für ruhige, beratungsorientierte Gewerbeformen.

Property ID: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.11.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 153.83 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## 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)