

Bergisch Gladbach – Bensberg

## Charming old buildings from the 1920s – for renovation or new development in Bensberg!

*Property ID: 25066043*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 93 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 589 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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

**Property ID: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## At a glance

Property ID	25066043
Living Space	ca. 93 m <sup>2</sup>
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1928
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	ELIO_DB_BAUFAELLIG
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 46 m <sup>2</sup>

Property ID: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

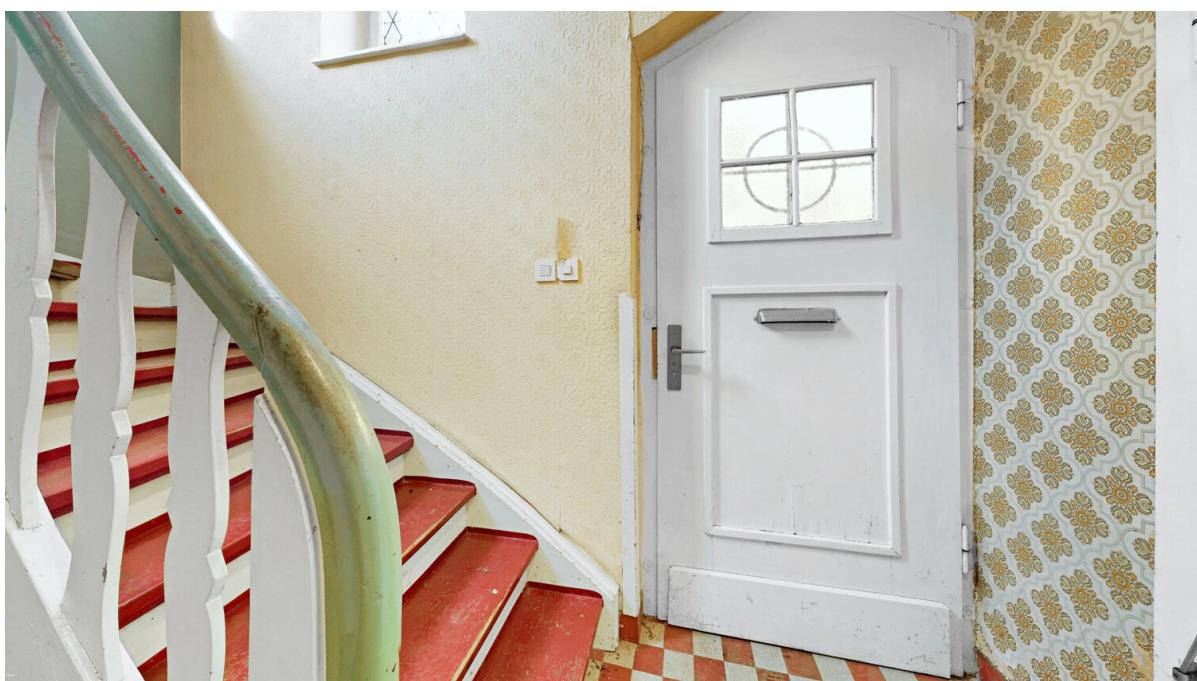
## Energy Data

[Energy Certificate](#)

[Legally not required](#)

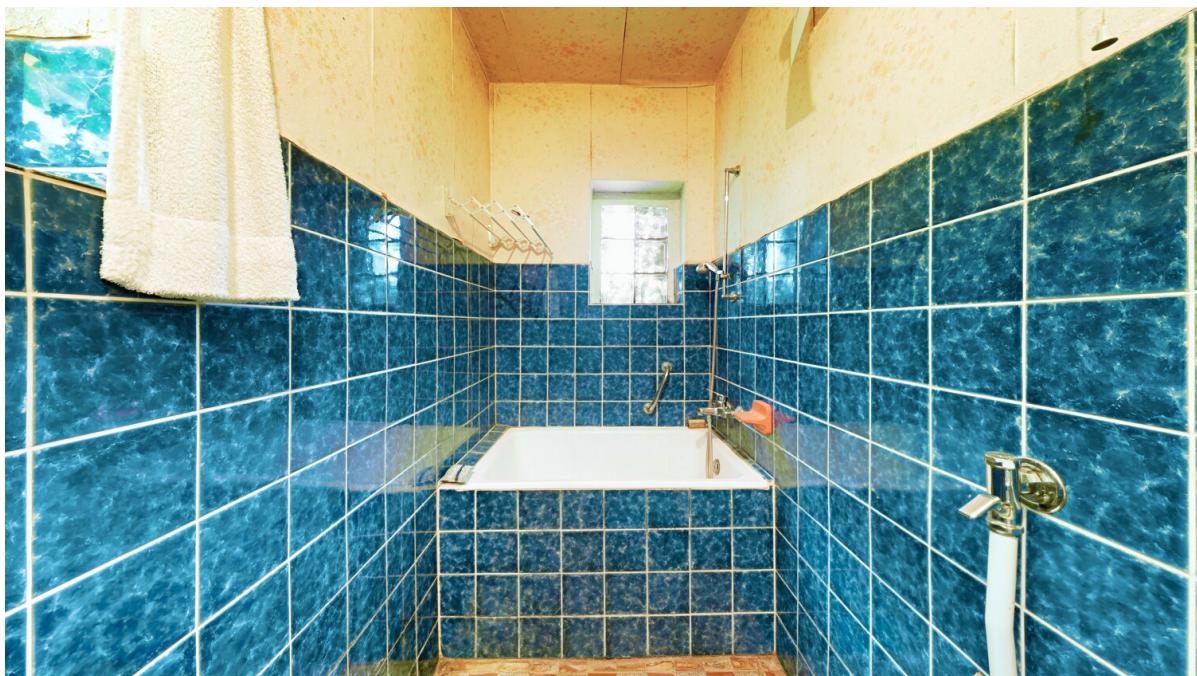
Property ID: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



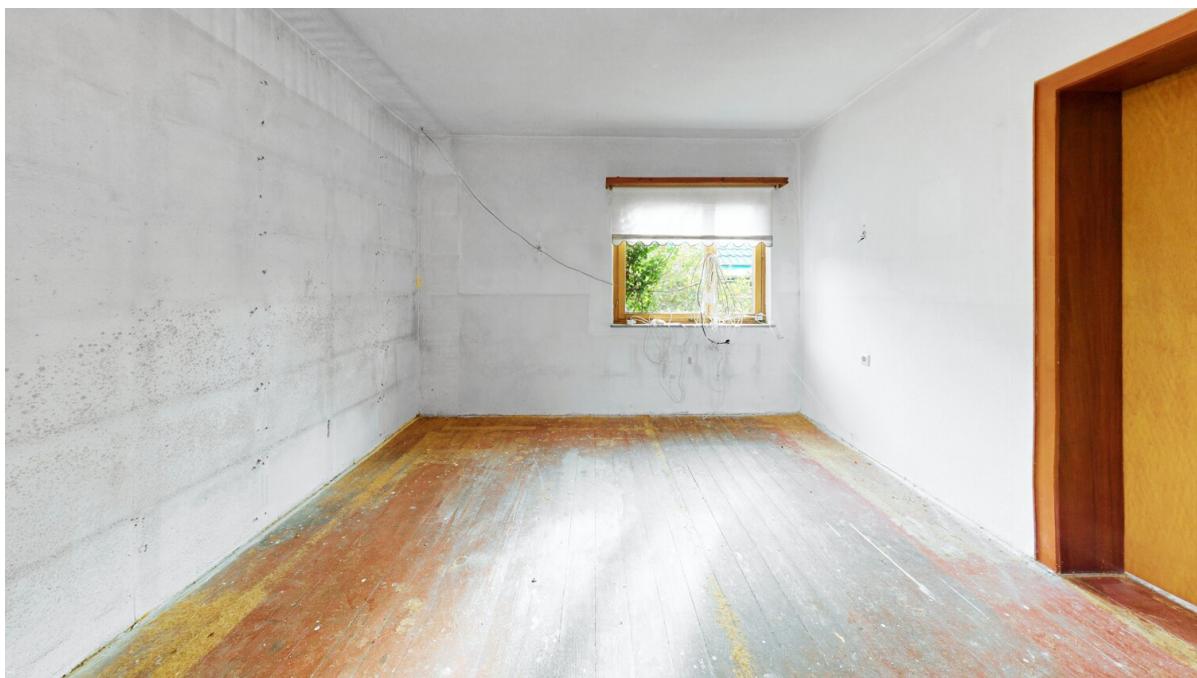
Property ID: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property



Property ID: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## The property

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



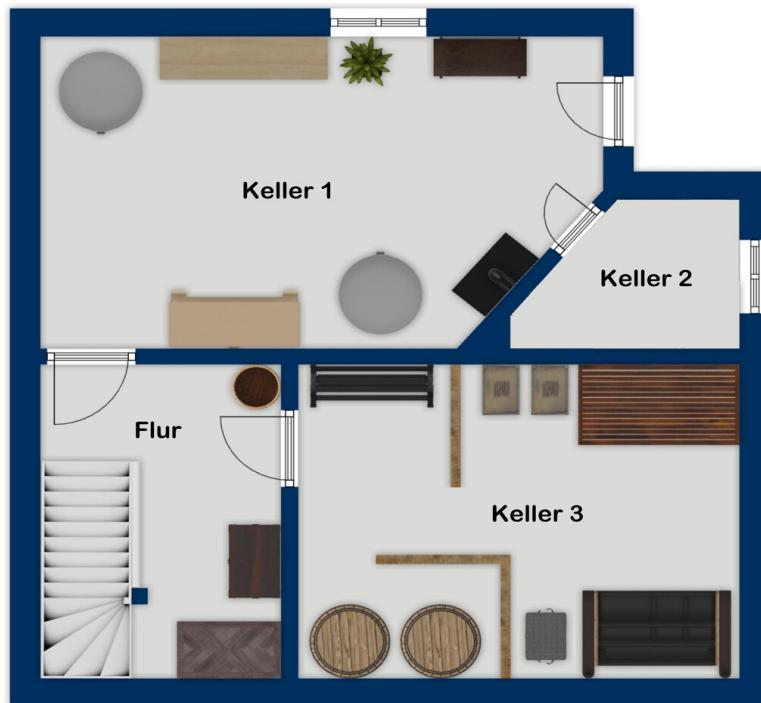
Property ID: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## A first impression

The property is a detached, solid-construction single-family home built in 1928. It is located in Bensberg, a well-established and popular residential area with predominantly residential use. The building comprises a ground floor, an upper floor, and an attic with a section partially used for storage, as well as a basement with three cellar rooms with sufficient ceiling height. The house has been vacant since the end of 2024 and is in dire need of renovation. There is no gas line in the building, and the heating system is out of service. The electrical system, insulation, and roof no longer meet current technical standards. The windows are mostly single-glazed, with some double-glazed. The flooring consists primarily of old wooden planks, some of which are still original. A garage, added at a later date, is also present. The property faces east. Due to the overall structural condition, a complete gut renovation of all trades would be necessary to bring the property up to modern standards. Alternatively, demolition followed by new construction would also be an economically viable solution. The property lies within an existing development plan and, due to its location in Bensberg, offers diverse potential for either a customized new building or a comprehensive modernization of the existing structure.

**Property ID: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Details of amenities

- Sehr gefragte Lage Bensberg
- Familiengerecht
- Garage
- Fußläufige Infrastruktur
- Familienfreundliche Lage

**Property ID: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## All about the location

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.

**Property ID: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Other information

**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.

**Property ID: 25066043 - 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)