

Bergisch Gladbach

# Attractive investment opportunity: 3-room apartment with parking space!

Property ID: 25066042K



[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: 25066042K - 51429 Bergisch Gladbach

- 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: 25066042K - 51429 Bergisch Gladbach

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25066042K                 |
| Living Space         | ca. 83 m²                 |
| Rooms                | 3                         |
| Bedrooms             | 2                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1975                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 159.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Rentable space        | ca. 83 m²                                                                 |
| Equipment             | Guest WC, Balcony                                                         |

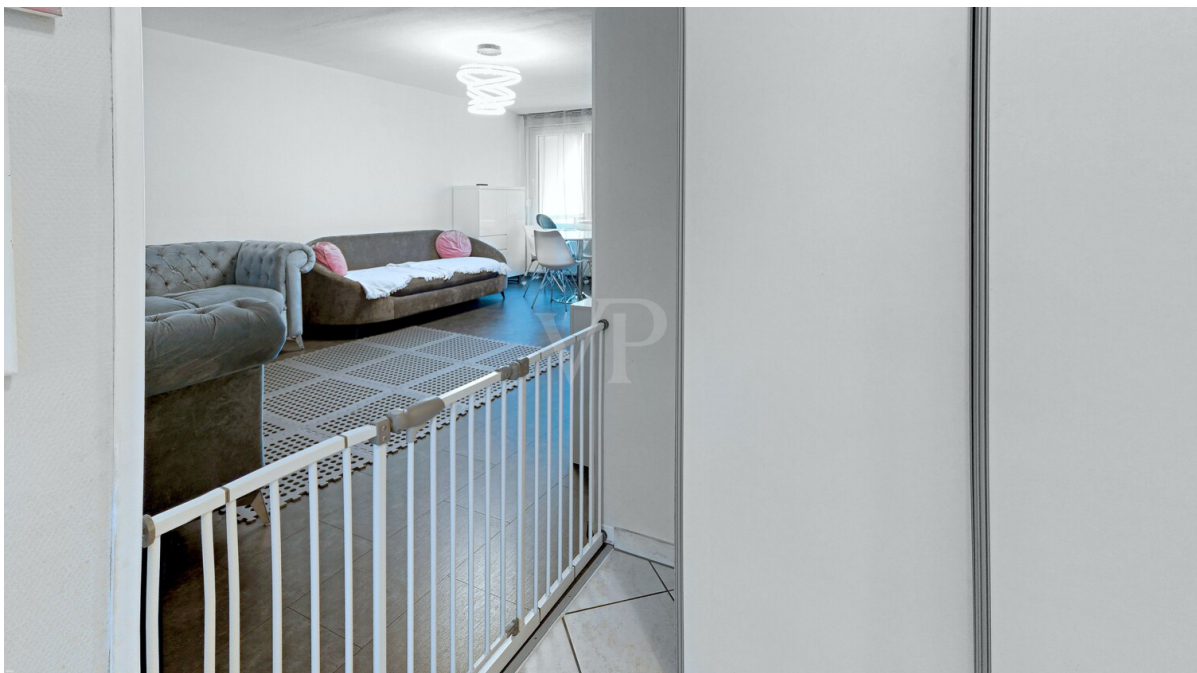
Property ID: 25066042K - 51429 Bergisch Gladbach

## Energy Data

|                                |                  |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating  | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Remote           | Final energy consumption                             | 105.70 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 22.04.2028       | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | District heating | Year of construction according to energy certificate | 1975                           |

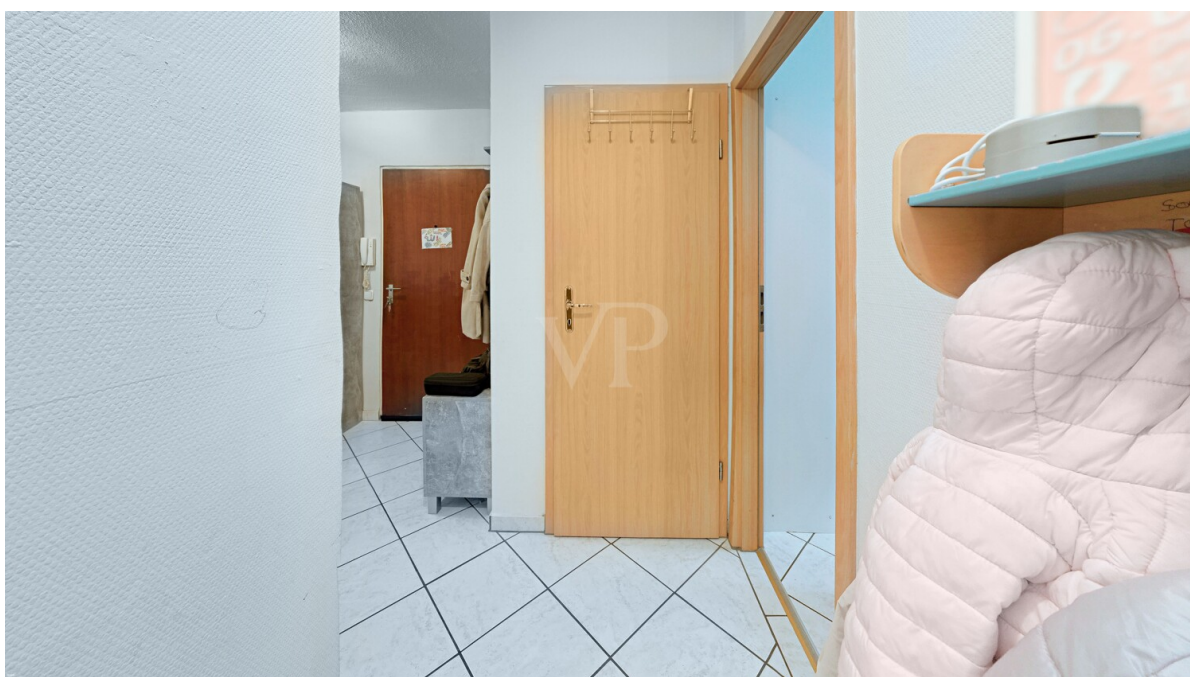
Property ID: 25066042K - 51429 Bergisch Gladbach

## The property



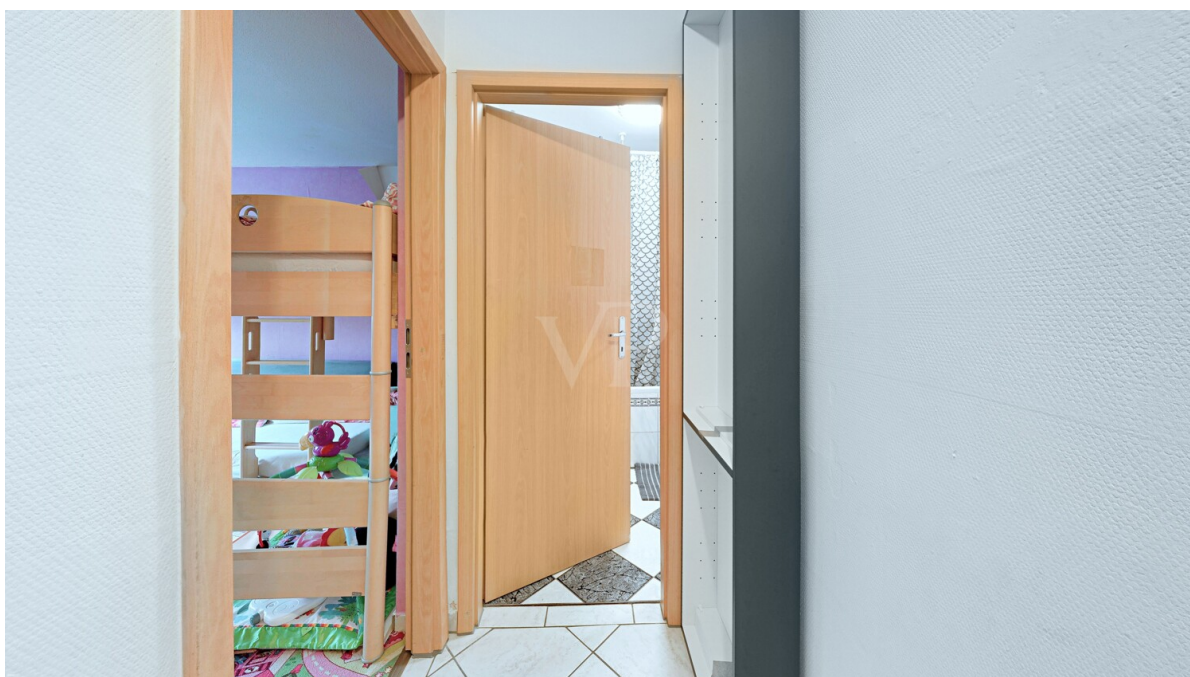
Property ID: 25066042K - 51429 Bergisch Gladbach

## The property



Property ID: 25066042K - 51429 Bergisch Gladbach

## The property



Property ID: 25066042K - 51429 Bergisch Gladbach

## The property



Property ID: 25066042K - 51429 Bergisch Gladbach

## 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)



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: 25066042K - 51429 Bergisch Gladbach

## Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 25066042K - 51429 Bergisch Gladbach

## A first impression

This well-maintained apartment is located on the ground floor of an eight-story apartment building constructed in 1975 and offers approximately 83 square meters of living space. It has been continuously rented since 2017 and is suitable both as an investment property with stable rental income and for future owner-occupancy. The apartment features three well-proportioned rooms, a functional kitchen, a bathroom with a bathtub, and a separate toilet. A storage room provides additional storage space. The living/dining area opens onto a southwest-facing balcony, which enjoys plenty of sunshine. A private cellar storage unit is also included. A parking space is included in the purchase price.

Property ID: 25066042K - 51429 Bergisch Gladbach

## Details of amenities

- Fliesen
- Gäste-WC
  
- Balkon
- PKW-Außen-Stellplatz
- Waschmaschinenanschluss
- Fenster doppelt verglast im Kunststoffrahmen

Property ID: 25066042K - 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: 25066042K - 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 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: 25066042K - 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)