

Bergisch Gladbach – Bensberg

## Bensberg: Casa familiar con 6 habitaciones, apartamento para abuelas y jardín.

*Número de propiedad: 25066014*



**PRECIO DE COMPRA: 725.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 201 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 615 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25066014	Precio de compra	725.000 EUR
Superficie habitable	ca. 201 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	9	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	6	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1960	Espacio utilizable	ca. 64 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

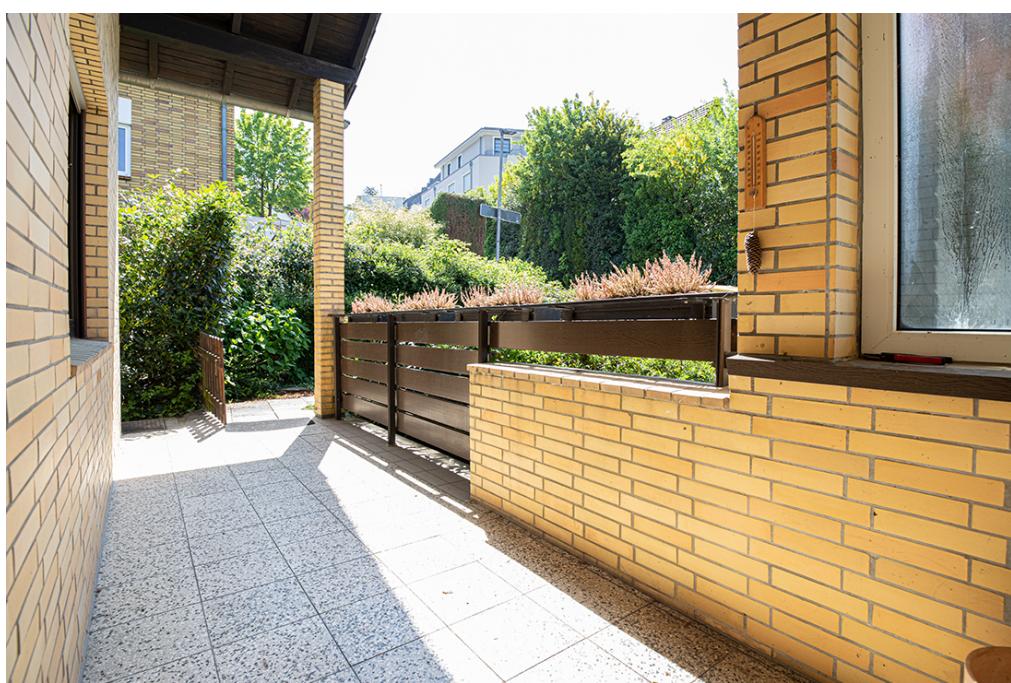
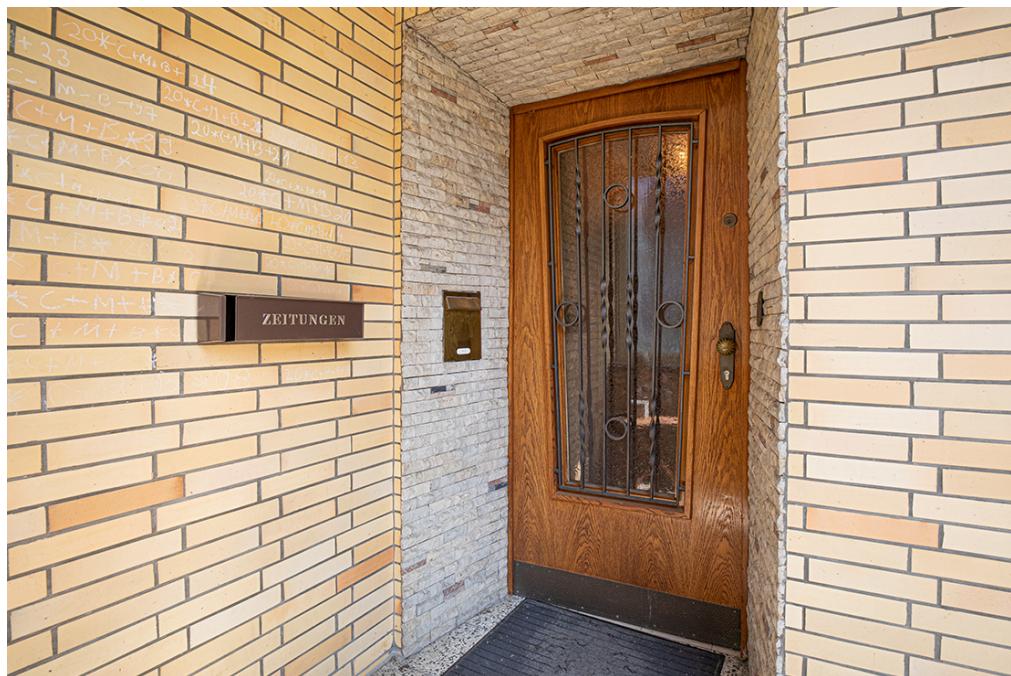
Número de propiedad: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	198.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.10.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



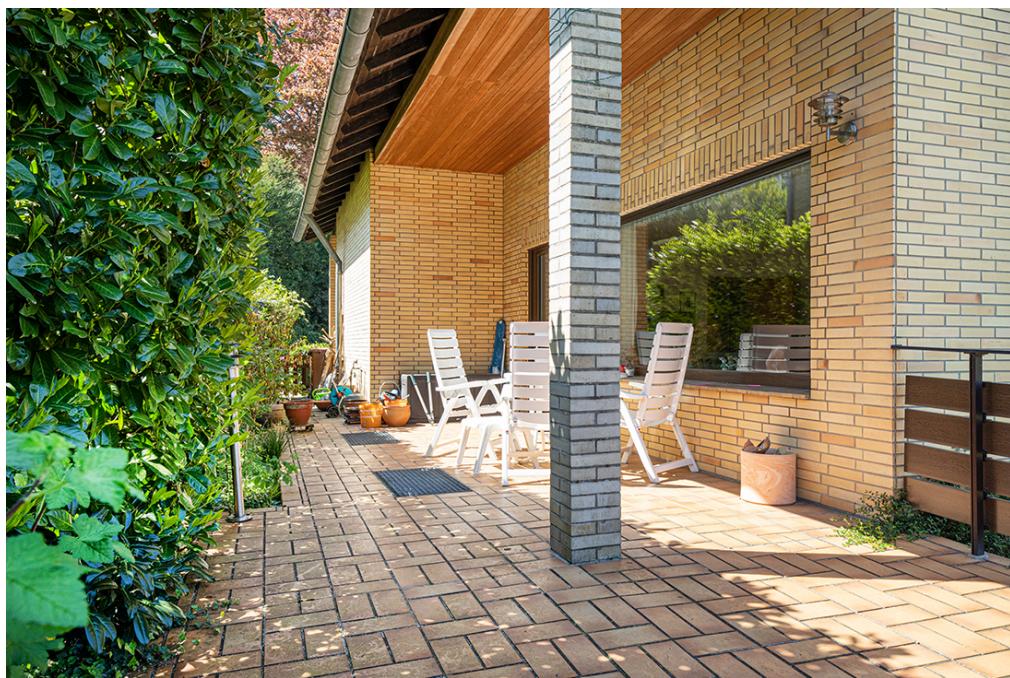
Número de propiedad: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



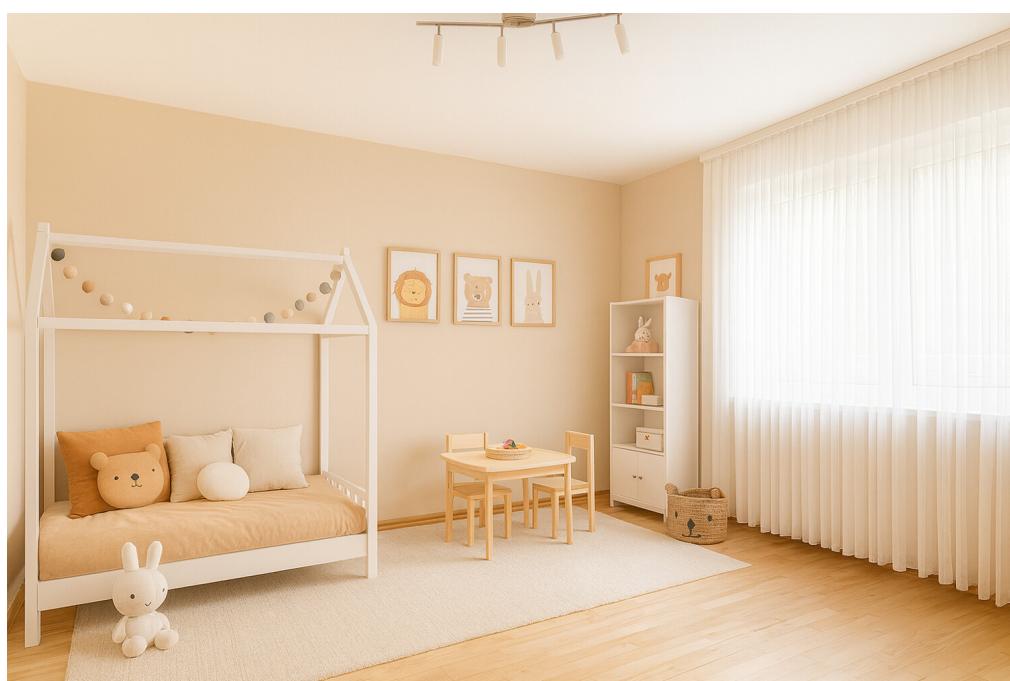
Número de propiedad: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



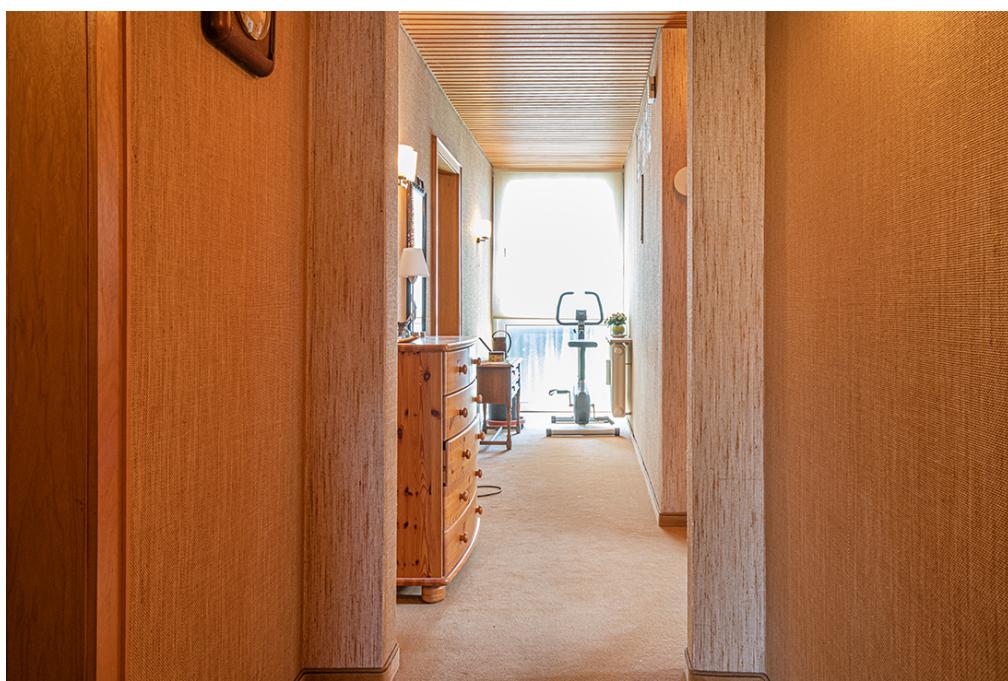
Número de propiedad: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1960, se encuentra en una atractiva ubicación en Bensberg, en una parcela de aproximadamente 615 m<sup>2</sup>. Con una superficie habitable de unos 201 m<sup>2</sup>, ofrece amplio espacio para una familia. La casa principal cuenta con seis habitaciones que pueden utilizarse de diversas maneras, mientras que un apartamento independiente de dos habitaciones ofrece posibilidades adicionales, ya sea para miembros de la familia, como oficina en casa o para alquiler. La propiedad requiere algunas reformas, lo que brinda a los nuevos propietarios la oportunidad de incorporar su visión personal y crear un hogar único. El apartamento, en particular, que se modernizó alrededor del año 2000, ya ofrece un estilo más contemporáneo y la hace especialmente atractiva para familias multigeneracionales o para quienes buscan una vivienda flexible. El amplio jardín invita al juego, la relajación y la jardinería, lo que convierte a la casa en un lugar ideal para familias que valoran un entorno verde. Su tranquila ubicación, junto con su proximidad a colegios, guarderías, tiendas y la variada oferta de ocio de Bensberg y sus alrededores, incluyendo el histórico Castillo de Bensberg, hacen de esta propiedad un lugar especialmente atractivo. Gracias a sus excelentes conexiones de transporte, se puede acceder fácilmente tanto al centro de Colonia como a toda la región de Renania. Esta casa combina espacio, potencial y una ubicación inmejorable, ofreciendo a las familias la oportunidad de crear un hogar a su medida.

Número de propiedad: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Todo sobre la ubicación

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 wohlzufühlen.

Número de propiedad: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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