Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Vivir, trabajar, sentirse bien: ¡una casa diseñada por un prestigioso arquitecto con potencial versátil!

Número de propiedad: 25066031



PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 274 m^2 • **HABITACIONES:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.027 m^2

Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

- 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: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

De un vistazo

Número de propiedad	25066031
Superficie habitable	ca. 274 m²
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1969
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.250.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 95 m²
Características	Terraza

Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	25.11.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	153.83 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propiedad





Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propiedad





Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propiedad





Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propiedad





Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propiedad





Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propiedad





Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propiedad





Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propiedad





Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propiedad





Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propiedad





Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propiedad





Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propiedad





Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propiedad





Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propiedad



Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Una primera impresión

Esta excepcional casa unifamiliar de impecable estilo Bauhaus no solo destaca por su arquitectura, sino que también impresiona por su flexibilidad de uso. Actualmente, la propiedad funciona como una moderna consulta de fisioterapia: de alta calidad, bien mantenida y equipada con tecnología de vanguardia. Esto la convierte en la propiedad ideal no solo para familias que buscan un espacio amplio, sino también para quienes desean establecer un bufete, un despacho de abogados o trabajar como autónomos en su propia casa. La combinación de una arquitectura de alta calidad y una distribución versátil de los espacios crea una propiedad que ofrece un alto nivel de valor y confort tanto para uso privado como profesional. El edificio fue diseñado por el reconocido arquitecto de Colonia, el Prof. Joachim Schürmann, cuyo lenguaje de diseño claro y minimalista y su estética funcional siguen definiendo la propiedad. Schürmann es uno de los representantes más importantes de la arquitectura alemana de posguerra, conocido por proyectos como el Museo de Arquitectura de la Universidad Técnica de Múnich y el Archivo Histórico de la Ciudad de Colonia. La propiedad lleva inequívocamente su firma: techos de hormigón visto, puertas de suelo a techo, amplios ventanales y una distribución espacial meticulosamente planificada garantizan un alto nivel de calidad de diseño y claridad arquitectónica. Cada detalle se ajusta al principio de combinar armoniosamente estética y funcionalidad, otorgando a la casa su carácter atemporal. Aproximadamente 275 m² de espacio habitable, más unos 95 m² de lavadero independiente, se distribuyen en estancias luminosas y acogedoras con altos estándares de diseño y funcionalidad. El corazón de la casa es el salón-comedor con chimenea y vistas panorámicas, complementado por una lujosa cocina Boffi equipada con electrodomésticos Gaggenau y Miele. Aquí no solo se puede cocinar, sino también disfrutar de comidas con estilo y recibir invitados con facilidad. El nivel independiente a nivel del jardín con entrada propia es especialmente destacable. Es ideal para profesiones terapéuticas, médicas o creativas, pero también como despacho, estudio o suite para invitados. Su posterior reconversión como espacio puramente residencial es fácilmente posible, según las necesidades. Esta flexibilidad abre atractivas posibilidades para una amplia variedad de estilos de vida y modalidades de trabajo. Además de sus amplias zonas de estar y oficina, la casa ofrece otras características destacadas: una suite principal con terraza en la azotea y baño privado, habitaciones para niños y de invitados, una biblioteca, una lavandería, un garaje doble con dos o tres plazas de aparcamiento exterior y un exuberante jardín con estanques y árboles maduros. Las zonas exteriores invitan a la relajación y al ocio, creando un refugio privado rodeado de naturaleza. La ubicación en Bensberg es tranquila, pero ofrece excelentes conexiones tanto con el centro de la ciudad como con Colonia. Colegios, instalaciones recreativas,

naturaleza y servicios locales se encuentran a poca distancia a pie. Pacientes y clientes encontrarán la propiedad fácilmente accesible y accesible. La combinación de una excelente ubicación, una arquitectura excepcional y opciones de uso flexibles hacen de esta propiedad una oportunidad única en el mercado inmobiliario.

Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Detalles de los servicios

•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

Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.11.2036.
Endenergiebedarf beträgt 153.83 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com