

Bergisch Gladbach – Bensberg

# Wohnung zum Direktbezug in Bestlage!

CODE DU BIEN: 25066035



PRIX DE LOYER: 1.700 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25066035
Surface habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 100 EUR (Location)

Prix de loyer	1.700 EUR
Coûts supplémentaires	400 EUR
Type	Etage
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	51.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.10.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Cogénération	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



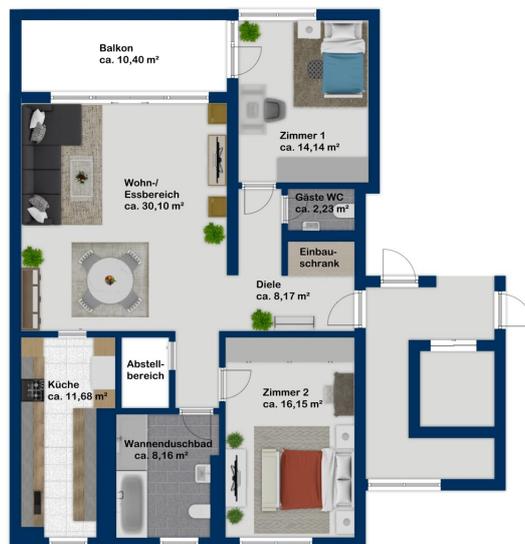
CODE DU BIEN: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Une première impression

In ruhiger und dennoch zentraler Lage von Bergisch Gladbach-Bensberg befindet sich diese stilvoll ausgestattete Wohnung. Die frisch renovierte Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Möblierung, sondern auch durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die komfortables und auch altersgerechtes Wohnen ermöglichen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit Aufzug, wodurch sie auch für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität ideal geeignet ist. Der Zugang ist nahezu barrierefrei.

Im Inneren erwartet Sie ein modernes Wohnambiente mit liebevoll ausgewähltem Mobiliar und durchdachtem Design. Eine voll ausgestattete Küche, stilvolle Möbel und harmonische Farbkonzepte sorgen für ein sofortiges Wohlfühlgefühl. Der große Balkon ist ein echtes Highlight der Wohnung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der bequem zu erreichen ist und die Parkplatzsuche überflüssig macht, dieser kann optional für 100,00 EUR hinzugemietet werden.

Die Wohnung wird möbliert vermietet. Bitte beachten Sie, dass der Abschluss eines Mietvertrags nur mit Nachweis einer privaten Haftpflichtversicherung möglich ist.

Diese Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Mieter, die ein bezugsfertiges Zuhause mit hohem Wohnkomfort in bester Lage suchen – sei es zur Zwischenmiete, als Zweitwohnsitz oder für ein altersgerechtes Leben in schöner Umgebung.

CODE DU BIEN: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Détails des commodités

- Frisch renoviert
- Echtholzparkett
- Dreifachverglasung
- Komplett möbliert
- Großer Balkon
- Barrierefreundlich
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz (optional)
- Top Wohnlage
- Sehr gute Anbindung
- Nahversorgung fußläufig
- Grüne Umgebung
- Möblierte Vermietung
- Private Haftpflichtversicherung erforderlich

**CODE DU BIEN: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im gefragten Ortsteil Bensberg, einer der besten Wohnlagen der Stadt. Die Eichelstraße ist eine ruhige, asphaltierte Anliegerstraße mit überwiegend Wohnbebauung – geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Umgebung zeichnet sich durch eine grüne, familienfreundliche Atmosphäre aus und bietet ein angenehmes, nachbarschaftlich geprägtes Wohnumfeld.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die Bensberger Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistern. Besonders erwähnenswert ist die Nähe zur Schlosstraße, der belebten Haupteinkaufsstraße von Bensberg, sowie zum bekannten Schloss Bensberg, einem historischen Barockbau mit angrenzendem Schlosspark. In unmittelbarer Umgebung befinden sich auch das beliebte Café Kroppenberg, mehrere Supermärkte, Bäckereien und Ärztehäuser, was die Lage besonders alltagstauglich macht.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die KVB-Linie 1 verbindet Bensberg direkt mit dem Kölner Zentrum und verläuft nur wenige Gehminuten entfernt. Auch der Busbahnhof Bensberg sowie mehrere Bushaltestellen bieten eine schnelle Anbindung an das übrige Stadtgebiet und angrenzende Gemeinden. Autofahrer profitieren von der nahen Auffahrt zur Autobahn A4, über die Köln, Leverkusen oder das Bergische Land zügig erreichbar sind.

Die Lage bietet zudem viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die umgebenden Waldgebiete wie der Gierather Wald oder das Hardt-Gebiet laden zu Spaziergängen, Radtouren oder Joggingrunden ein. Auch Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen sind in der Nähe vorhanden, was die Adresse besonders attraktiv für Familien macht.

Insgesamt handelt es sich bei der Eichelstraße 10a um eine sehr gut situierte Wohnlage in zentraler, aber dennoch ruhiger Umgebung mit hervorragender Infrastruktur, vielfältiger Nahversorgung und direktem Zugang zu Natur und Kultur.

**CODE DU BIEN: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 51.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

CODE DU BIEN: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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