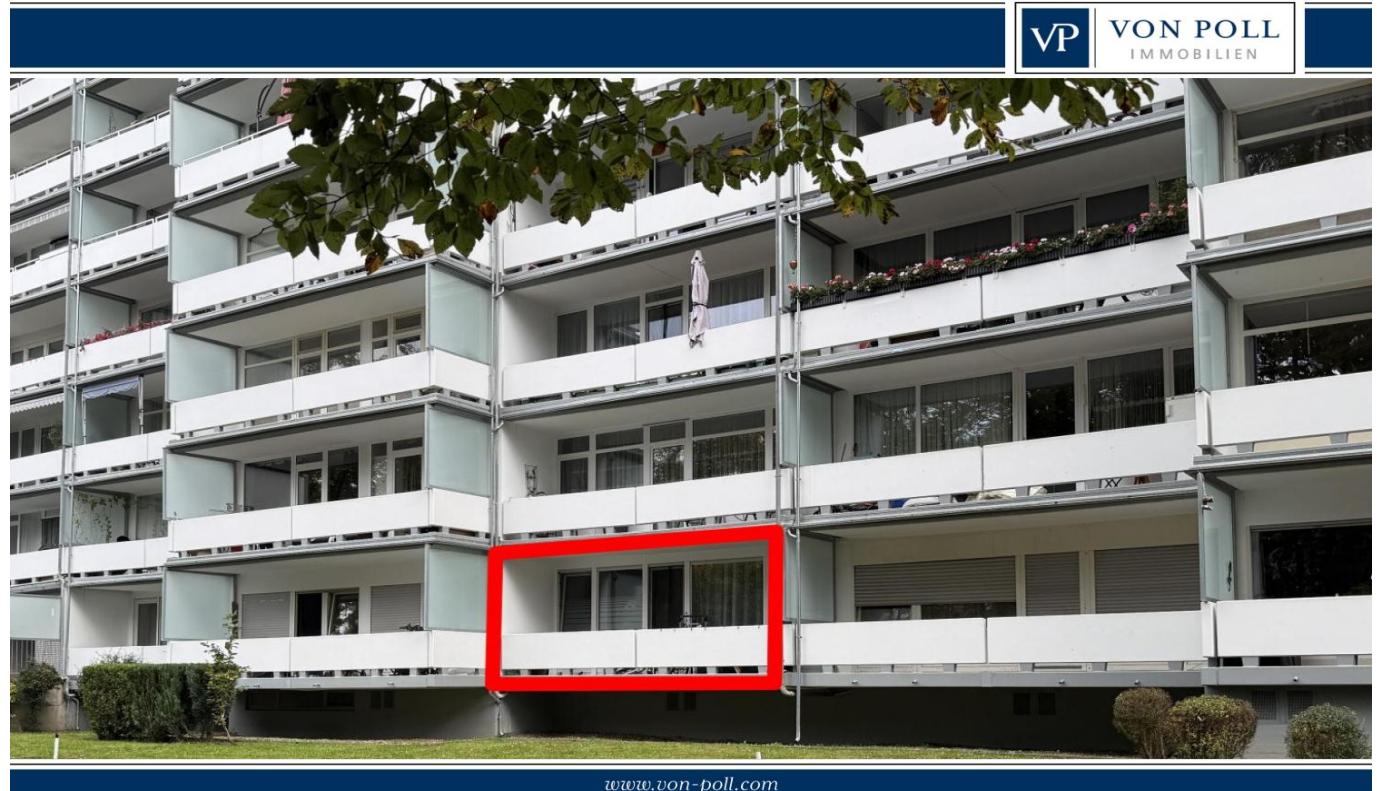


Bergisch Gladbach

# Appartement de 3 pièces avec balcon et place de parking

**CODE DU BIEN: 25066042**



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

**PRIX D'ACHAT: 159.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 83 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

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

**CODE DU BIEN: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25066042	Prix d'achat	159.000 EUR
Surface habitable	ca. 83 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1975	Aménagement	WC invités, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre		

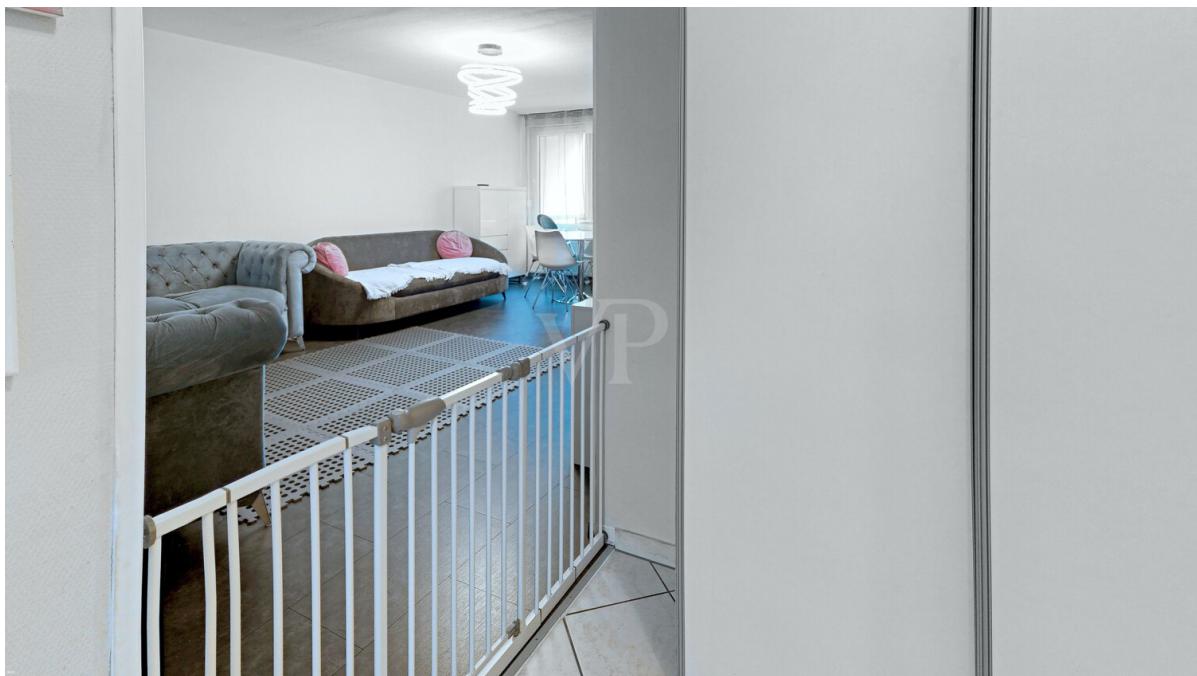
**CODE DU BIEN: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé		
Certification énergétique valable jusqu'au	22.04.2028	Consommation finale d'énergie	105.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1975

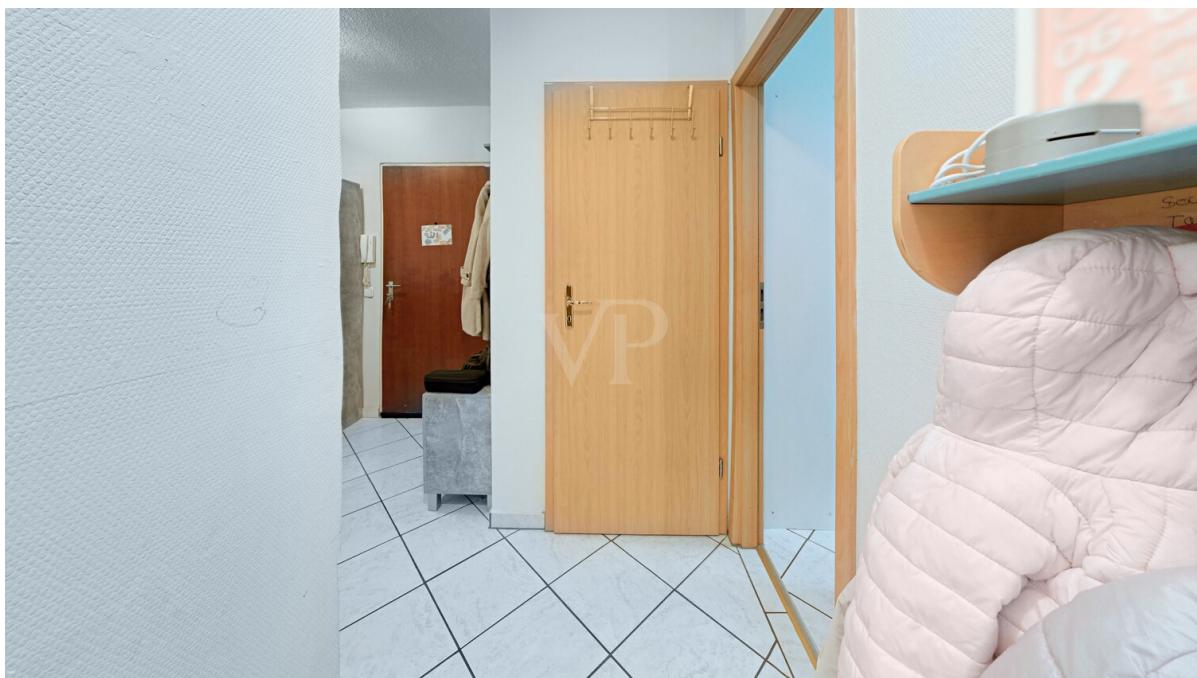
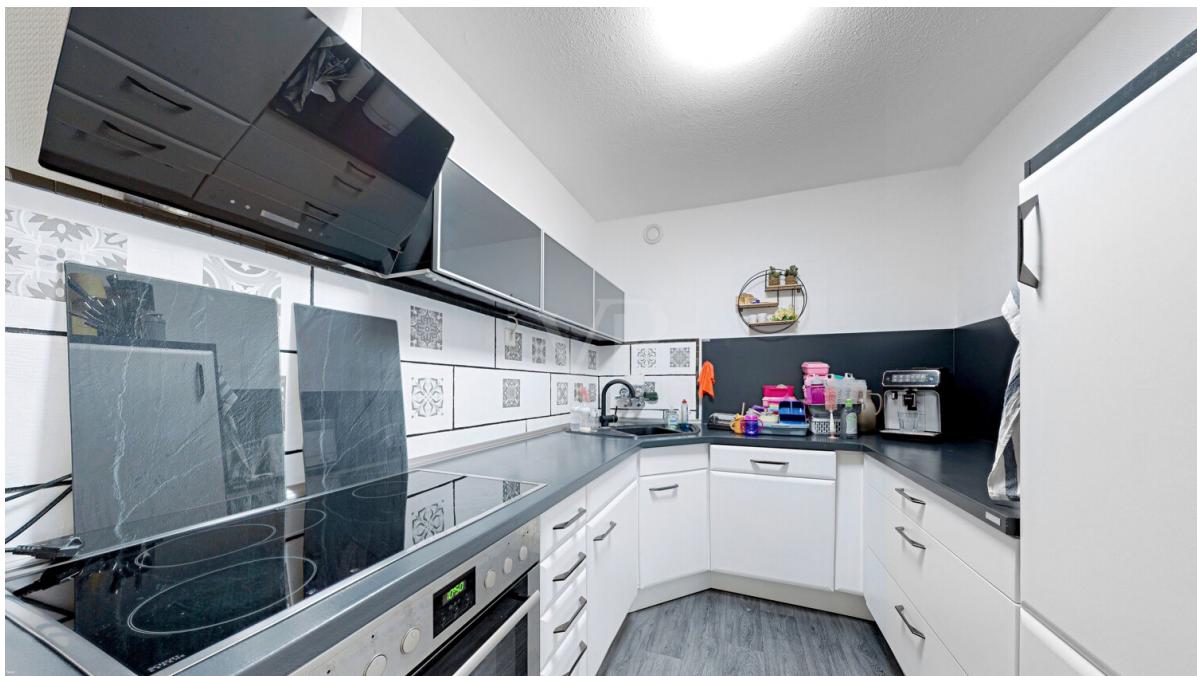
CODE DU BIEN: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

## La propriété



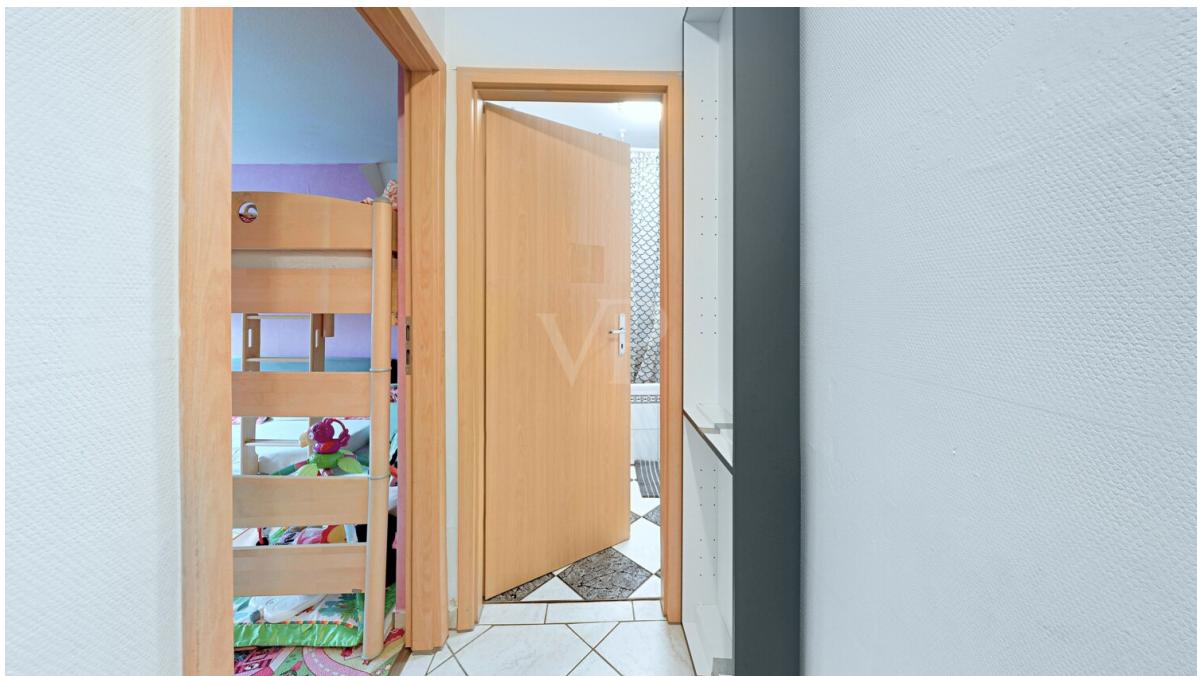
CODE DU BIEN: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

## La propriété

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)

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



**CODE DU BIEN: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach**

## Une première impression

Ce charmant appartement de 3 pièces, en excellent état, se situe dans un immeuble calme datant de 1975. Il offre un agencement bien pensé et un espace de vie confortable d'environ 83 m<sup>2</sup>. Loué sans incident depuis 2017, il représente un investissement idéal à long terme avec un revenu locatif stable, mais convient également à un futur propriétaire occupant. Le loyer net mensuel s'élève à 576 €. L'aménagement, à la fois classique et fonctionnel, comprend un séjour spacieux avec accès au balcon, deux pièces supplémentaires pouvant servir de chambres, de chambres d'enfants ou de bureau, une cuisine séparée, une salle de bains avec baignoire et branchement pour lave-linge, ainsi que des toilettes séparées. Lumineux, avec ses sols faciles d'entretien et ses fenêtres à double vitrage, l'appartement offre un cadre de vie agréable. Le balcon permet de se détendre en plein air, tandis que la place de parking incluse facilite le quotidien. Le quartier bénéficie d'infrastructures développées et d'une excellente accessibilité : commerces, médecins, écoles et crèches sont facilement accessibles. Grâce à ses excellentes liaisons de transports en commun et routières, cet appartement séduira aussi bien les personnes travaillant à l'extérieur que les familles. Ce bien immobilier représente un investissement judicieux, que ce soit comme placement à haut rendement ou comme future résidence dans un quartier recherché de Bergisch Gladbach-Bensberg.

CODE DU BIEN: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

## Détails des commodités

- Fliesen
- Vinylboden
- Gegensprechanlage
- Separates WC
  
- Balkon
- PKW-Außen-Stellplatz
- Waschmaschinenanschluss
- Fenster doppelt verglast im Kunststoffrahmen

**CODE DU BIEN: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach**

## Plus d'informations

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach**

## 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)