

Bergisch Gladbach – Bensberg

## Bensberg : Maison familiale idéale avec 6 chambres, studio indépendant et jardin.

CODE DU BIEN: 25066014



PRIX D'ACHAT: 725.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 201 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 615 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

- 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: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25066014   |
| Surface habitable      | ca. 201 m² |
| Pièces                 | 9          |
| Chambres à coucher     | 6          |
| Salles de bains        | 2          |
| Année de construction  | 1960       |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 725.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 64 m²                                                                 |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                   |

CODE DU BIEN: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 22.10.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 198.47 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1960                      |

CODE DU BIEN: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



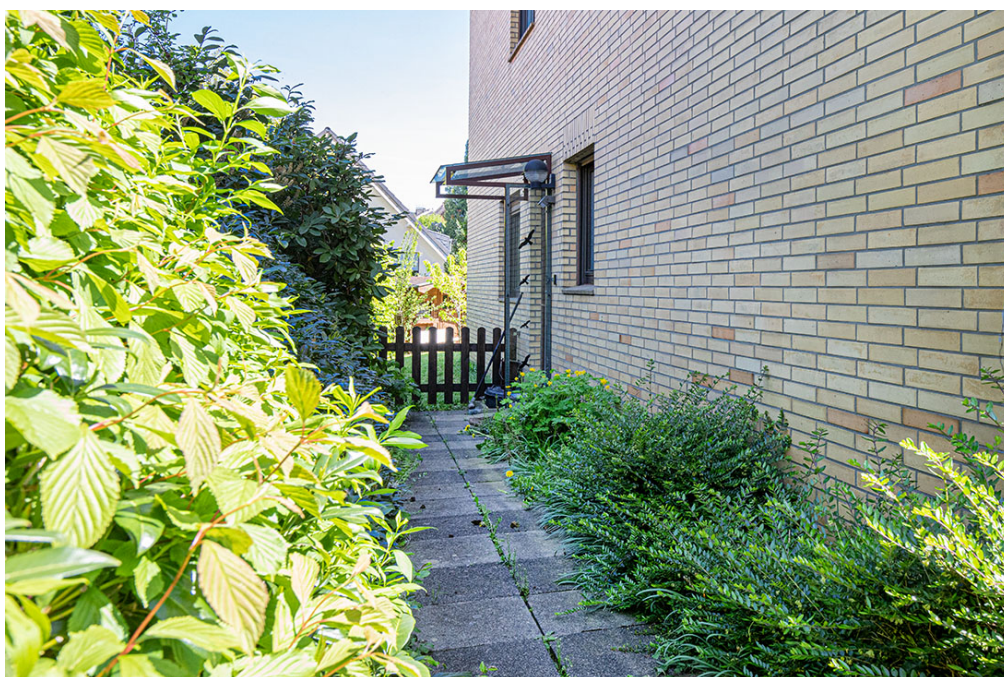
CODE DU BIEN: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1960, bénéficie d'un emplacement privilégié à Bensberg, sur un terrain d'environ 615 m<sup>2</sup>. Avec une surface habitable d'environ 201 m<sup>2</sup>, elle offre un espace généreux pour une famille. La maison principale comprend six pièces aux multiples possibilités d'aménagement, tandis qu'un appartement indépendant de deux pièces offre des options supplémentaires : logement pour des membres de la famille, bureau à domicile ou location. La propriété nécessite quelques travaux de modernisation, offrant ainsi aux nouveaux propriétaires l'opportunité d'y apporter leur touche personnelle et de créer un intérieur unique. L'appartement, notamment, modernisé aux alentours de l'an 2000, offre déjà un confort plus contemporain et rend la maison particulièrement attractive pour les familles multigénérationnelles ou celles recherchant un mode de vie flexible. Le jardin spacieux invite aux jeux, à la détente et à l'aménagement paysager, faisant de cette maison un lieu idéal pour les familles attachées à la nature. Son emplacement paisible, à proximité des écoles, des crèches, des commerces et des nombreuses activités de loisirs proposées à Bensberg et dans ses environs, notamment le château historique de Bensberg, rend cette propriété particulièrement attrayante. Grâce à d'excellentes liaisons de transport, le centre-ville de Cologne et toute la Rhénanie sont facilement accessibles. Cette maison allie espace, potentiel et situation exceptionnelle, offrant aux familles la possibilité de créer un foyer à leur image.

CODE DU BIEN: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Tout sur l'emplacement

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 wohlfühlen.

**CODE DU BIEN: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25066014 - 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)