Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Vivre, travailler, se sentir bien – une maison prestigieuse conçue par un architecte, offrant un potentiel polyvalent !

CODE DU BIEN: 25066031

PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 274 m^2 • **PIÈCES:** 8 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.027 m^2

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

- 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: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25066031
Surface habitable	ca. 274 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1969
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.250.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 95 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	25.11.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	153.83 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propriété

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propriété

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propriété

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propriété

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propriété

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propriété

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propriété

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propriété

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propriété

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propriété

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propriété

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propriété

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propriété

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La propriété

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Une première impression

Cette maison individuelle d'exception, de style Bauhaus épuré, est non seulement un joyau architectural, mais impressionne surtout par sa grande flexibilité d'aménagement : actuellement exploitée comme un cabinet de kinésithérapie moderne et de grande qualité, parfaitement entretenu et doté d'équipements de pointe, elle est idéale non seulement pour les familles en quête d'espace, mais aussi pour celles et ceux qui souhaitent y installer leur cabinet, leur cabinet d'avocats ou exercer une activité indépendante. L'alliance d'une architecture de grande qualité et d'un agencement modulable confère à cette propriété un confort et une valeur considérables, tant pour un usage privé que professionnel. Conçue par le célèbre architecte columlien, le professeur Joachim Schürmann, la maison conserve un style minimaliste et épuré, ainsi qu'une esthétique fonctionnelle qui imprègnent encore aujourd'hui le bâtiment. Figure majeure de l'architecture allemande d'après-guerre, Schürmann est notamment connu pour des réalisations telles que le Musée d'architecture de l'Université technique de Munich et les Archives historiques de la ville de Cologne. La propriété porte indéniablement sa signature : plafonds en béton apparent, portes-fenêtres, fenêtres généreuses et agencement spatial méticuleusement pensé garantissent une qualité de conception et une clarté architecturale exceptionnelles. Chaque détail respecte le principe d'une harmonieuse combinaison d'esthétique et de fonctionnalité, conférant à la maison un caractère intemporel. Environ 275 m² de surface habitable, auxquels s'ajoutent près de 95 m² de buanderie, se répartissent dans des pièces lumineuses et accueillantes, alliant design et fonctionnalité haut de gamme. Le cœur de la maison est le séjour/salle à manger avec cheminée et vue panoramique, complété par une luxueuse cuisine Boffi équipée d'appareils Gaggenau et Miele. On peut y cuisiner, mais aussi savourer des repas avec élégance et recevoir des invités en toute simplicité. Le niveau indépendant au rez-de-jardin, avec son entrée privée, est particulièrement remarquable. Il se prête parfaitement aux professions thérapeutiques, médicales ou artistiques, mais peut également servir de bureau, d'atelier ou de suite d'invités. Il sera facilement reconverti en espace de vie à part entière ultérieurement, selon les besoins. Cette flexibilité offre de nombreuses possibilités pour une grande variété de modes de vie et d'organisations professionnelles. Outre ses vastes espaces de vie et de travail, la maison présente d'autres atouts : une suite parentale avec terrasse sur le toit et salle de bains privative, des chambres d'enfants et d'amis, une bibliothèque, une buanderie, un garage double avec deux à trois places de parking extérieures, et un jardin luxuriant et soigneusement aménagé avec des bassins et des arbres matures. Les espaces extérieurs invitent à la détente et aux loisirs, créant un havre de paix en pleine nature. Située à Bensberg, la maison bénéficie d'un emplacement calme tout en étant parfaitement desservie par les

transports en commun, permettant un accès facile au centre-ville et à Cologne. Écoles, infrastructures de loisirs, nature et commerces de proximité sont tous accessibles à pied. Patients, clients et visiteurs trouveront la propriété facilement accessible. L'alliance d'un emplacement exceptionnel, d'une architecture remarquable et de possibilités d'aménagement flexibles fait de ce bien une opportunité rare sur le marché immobilier.

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Détails des commodités

•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

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

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

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

www.von-poll.com