

Bergisch Gladbach – Bensberg

## De charmants bâtiments anciens des années 1920 – à rénover ou à développer à Bensberg !

**CODE DU BIEN: 25066043**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 93 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 589 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25066043 - 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: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25066043	Prix d'achat	499.000 EUR
Surface habitable	ca. 93 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	État de la propriété	ELIO_DB_BAUFAELLIG
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1928	Surface de plancher	ca. 46 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

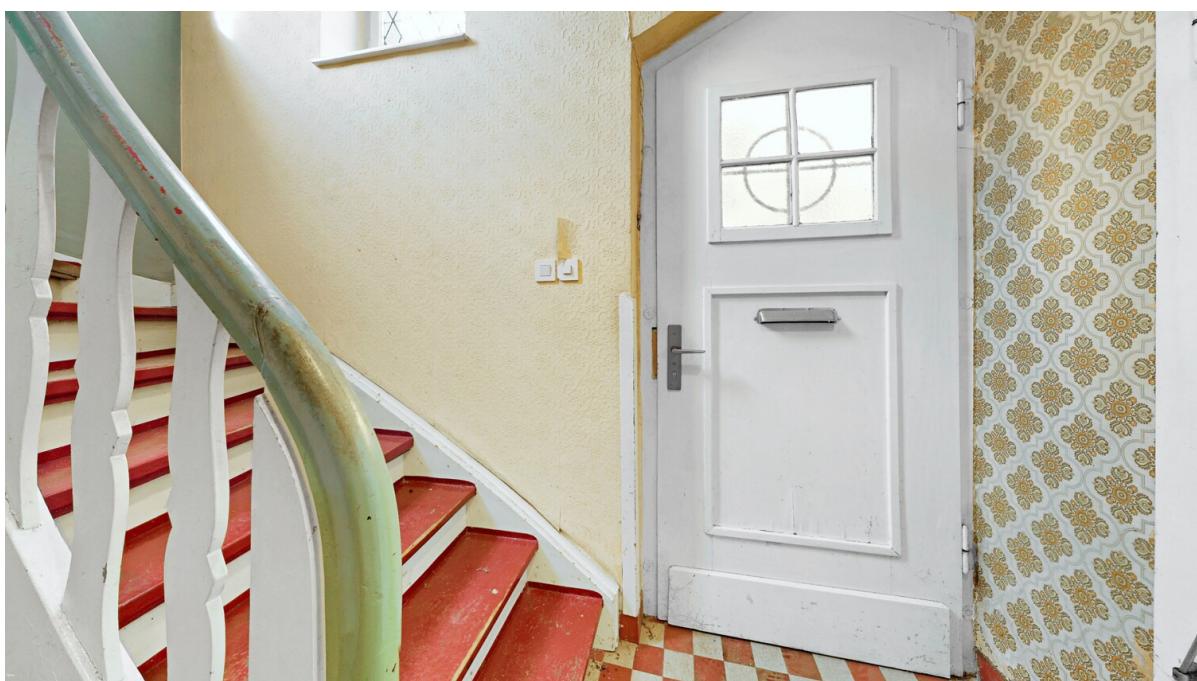
## Informations énergétiques

Certification  
énergétique

Legally not required

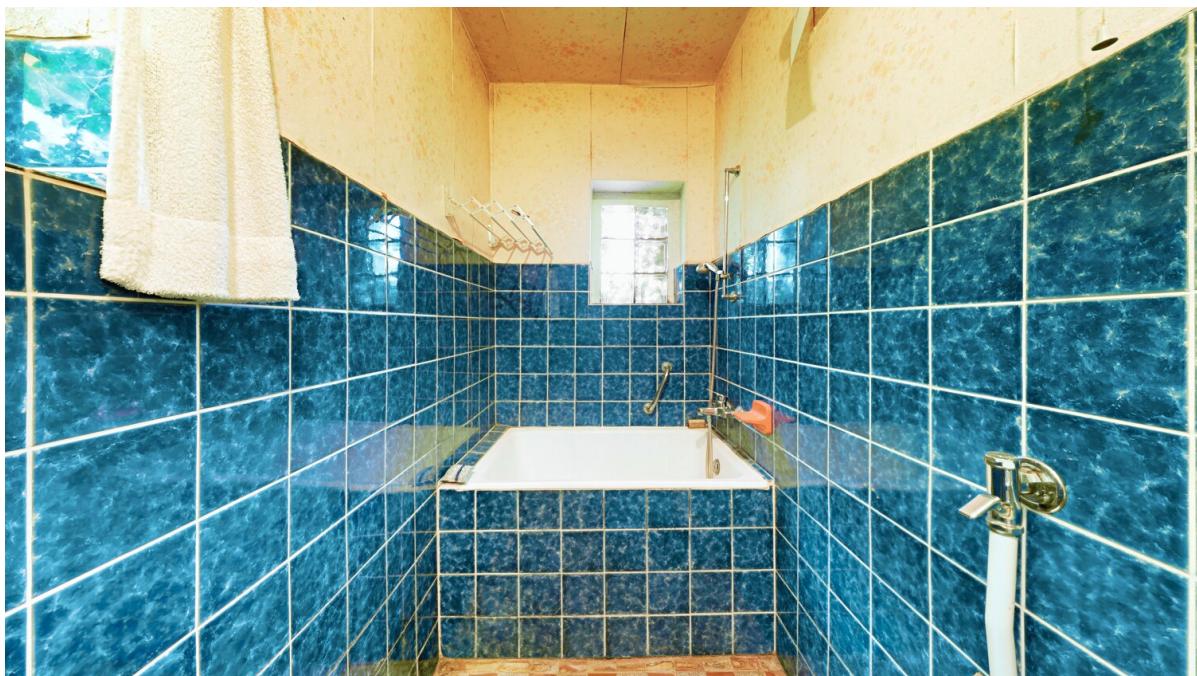
CODE DU BIEN: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



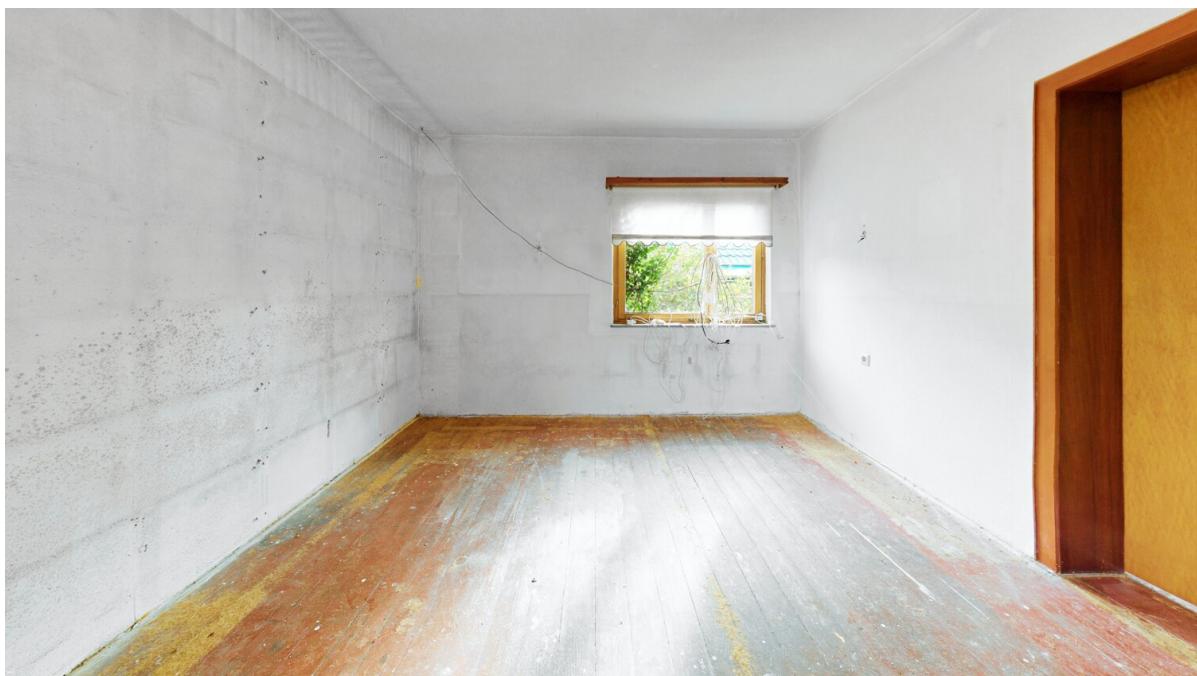
CODE DU BIEN: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



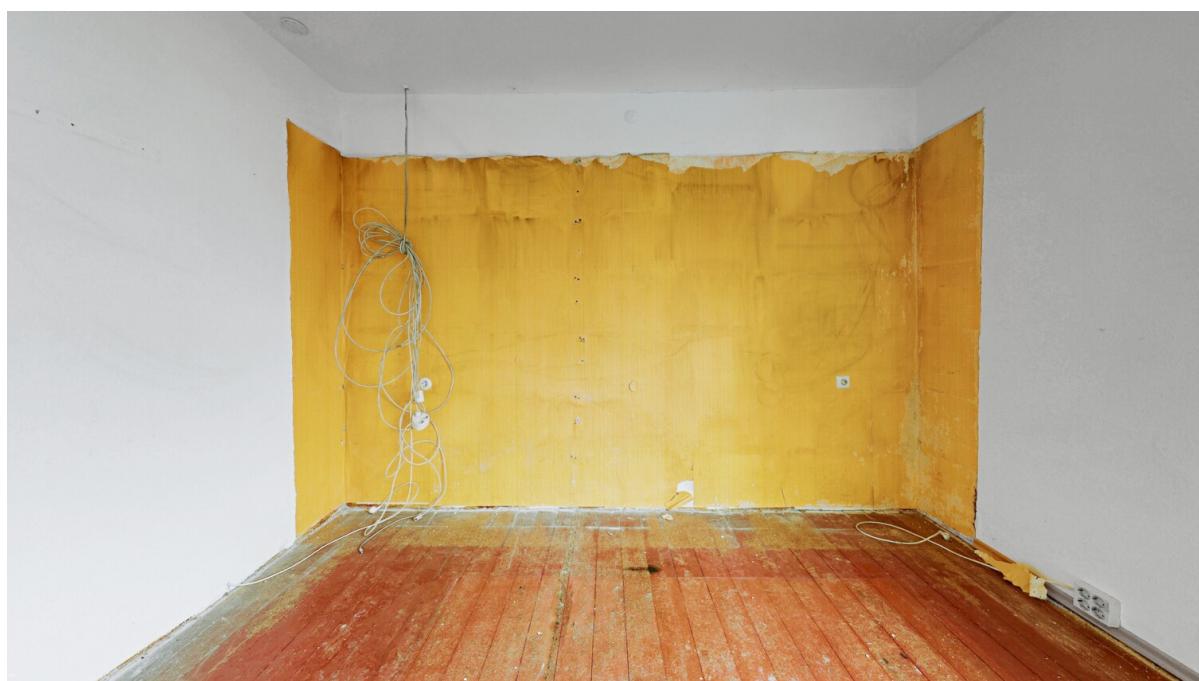
CODE DU BIEN: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propriété

**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

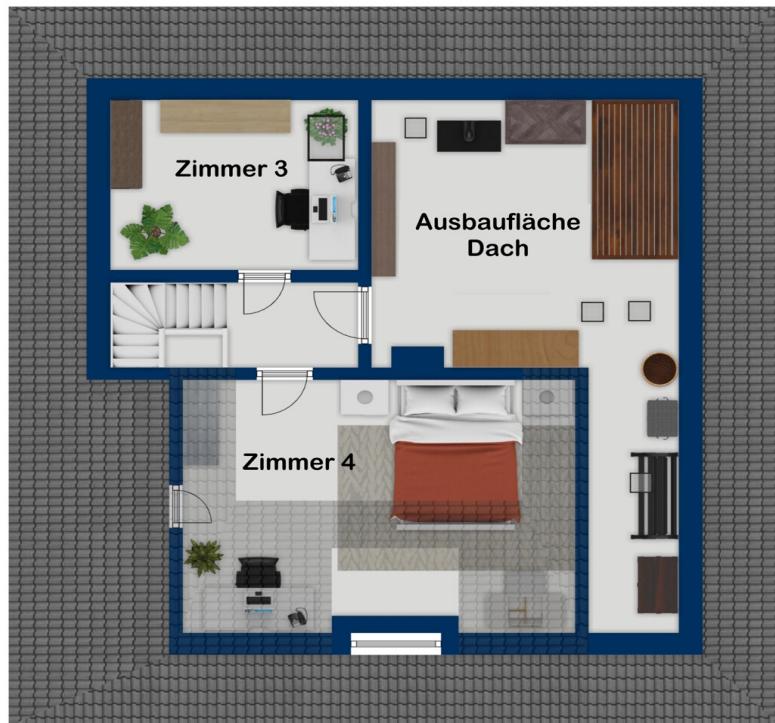


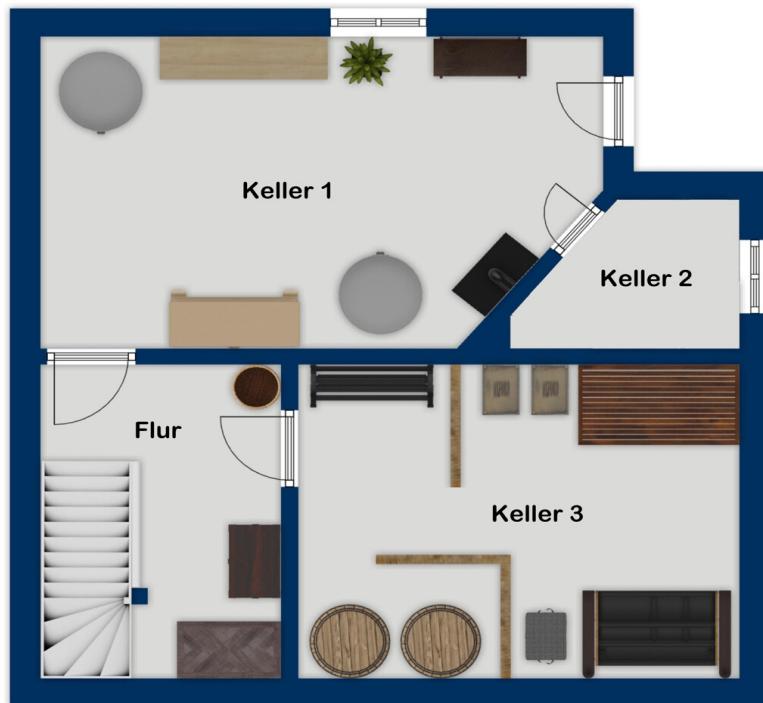
CODE DU BIEN: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

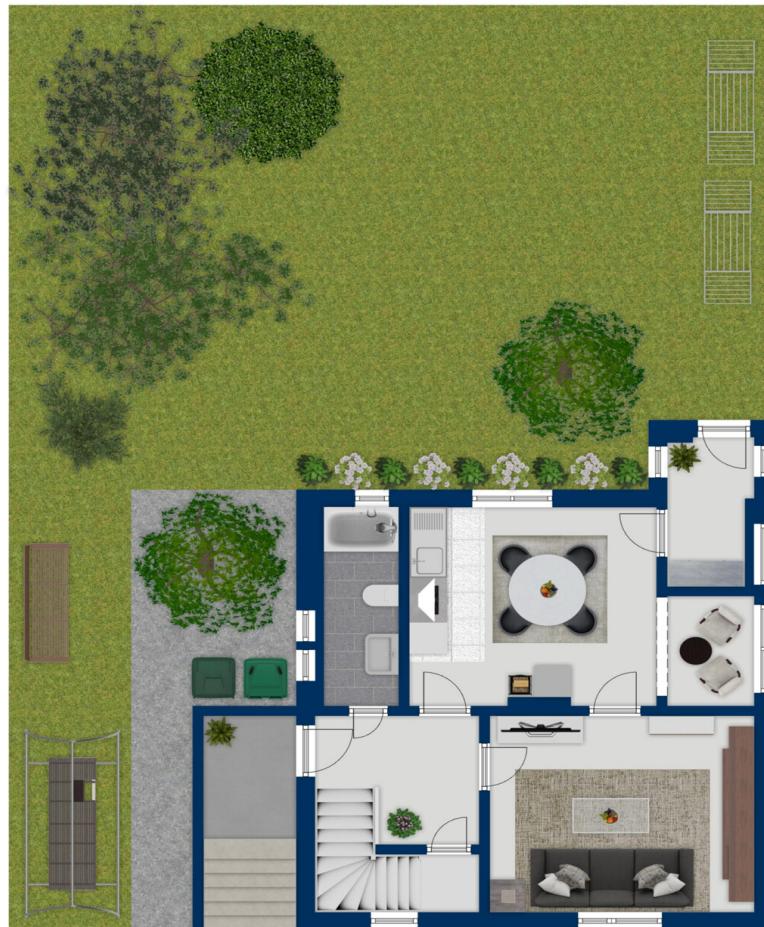
## Plans d'étage











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: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Une première impression

Il s'agit d'une maison individuelle de construction solide, bâtie en 1928. Elle se situe à Bensberg, un quartier résidentiel prisé et bien établi, à vocation principalement résidentielle. Le bâtiment comprend un rez-de-chaussée, un étage, un grenier partiellement aménagé en espace de rangement, ainsi qu'un sous-sol avec trois pièces en cave offrant une hauteur sous plafond suffisante. La maison est inoccupée depuis fin 2024 et nécessite une rénovation urgente. Elle n'est pas raccordée au gaz et le système de chauffage est hors service. L'installation électrique, l'isolation et la toiture ne sont plus aux normes. La plupart des fenêtres sont à simple vitrage, quelques-unes étant à double vitrage. Le sol est principalement constitué de vieilles planches de bois, dont certaines sont d'origine. Un garage, ajouté ultérieurement, est également présent. La propriété est orientée à l'est. Compte tenu de son état structurel général, une rénovation complète, impliquant tous les corps de métier, serait nécessaire pour la mettre aux normes actuelles. Une démolition suivie d'une reconstruction pourrait également constituer une solution économiquement viable. La propriété se situe dans un plan d'aménagement existant et, de par sa situation à Bensberg, offre un potentiel diversifié, que ce soit pour la construction d'un nouveau bâtiment sur mesure ou pour une modernisation complète de la structure existante.

**CODE DU BIEN: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Détails des commodités

- Sehr gefragte Lage Bensberg
- Familiengerecht
- Garage
- Fußläufige Infrastruktur
- Familienfreundliche Lage

**CODE DU BIEN: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in einer der bevorzugten Wohnlagen von Bergisch Gladbach – Stadtteil Bensberg. Das Umfeld ist geprägt von einer ruhigen, gepflegten Nachbarschaft mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün. Hier genießen Sie ein harmonisches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und einem angenehmen Maß an Privatsphäre.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Bensberger Zentrum mit seinen vielfältigen Geschäften, Restaurants und Cafés ist schnell erreichbar und lädt zum Verweilen ein.

Ein besonderes Plus ist die gute Verkehrsanbindung. Neben der Nähe zur Autobahn A4, über die die Kölner Innenstadt in etwa 20 bis 25 Minuten erreicht werden kann, besteht auch eine direkte Stadtbahnverbindung der Linie 1 nach Köln. So ist eine bequeme und zeitsparende Anbindung an die Rheinmetropole gewährleistet. Ergänzend sorgen mehrere Buslinien für eine optimale Vernetzung innerhalb von Bergisch Gladbach und den umliegenden Stadtteilen.

Die Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Der nahegelegene Königsforst sowie weitere Wald- und Naherholungsgebiete bieten ideale Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren oder einfach zum Entspannen in der Natur.

**CODE DU BIEN: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Plus d'informations

**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: 25066043 - 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)