

Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

# Wohnen, arbeiten, wohlfühlen – repräsentatives Architektenhaus mit vielseitigem Potential!

CODE DU BIEN: 25066031G



PRIX D'ACHAT: 1.490.000 EUR • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.027 m<sup>2</sup>

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

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25066031G	Prix d'achat	1.490.000 EUR
Pièces	8	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	6	Modernisation / Rénovation	2022
Salles de bains	3	État de la propriété	Entièrement rénové
Année de construction	1969	Technique de construction	massif
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage	Surface de plancher	ca. 95 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse

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

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	132.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.11.2025	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1969

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

## La propriété



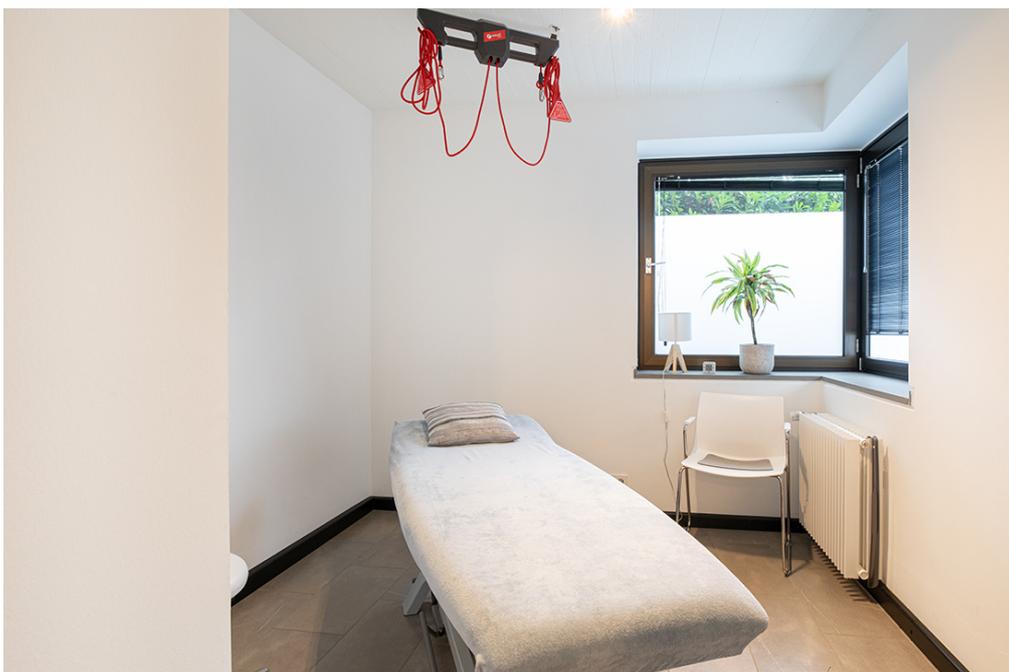
CODE DU BIEN: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## La propriété



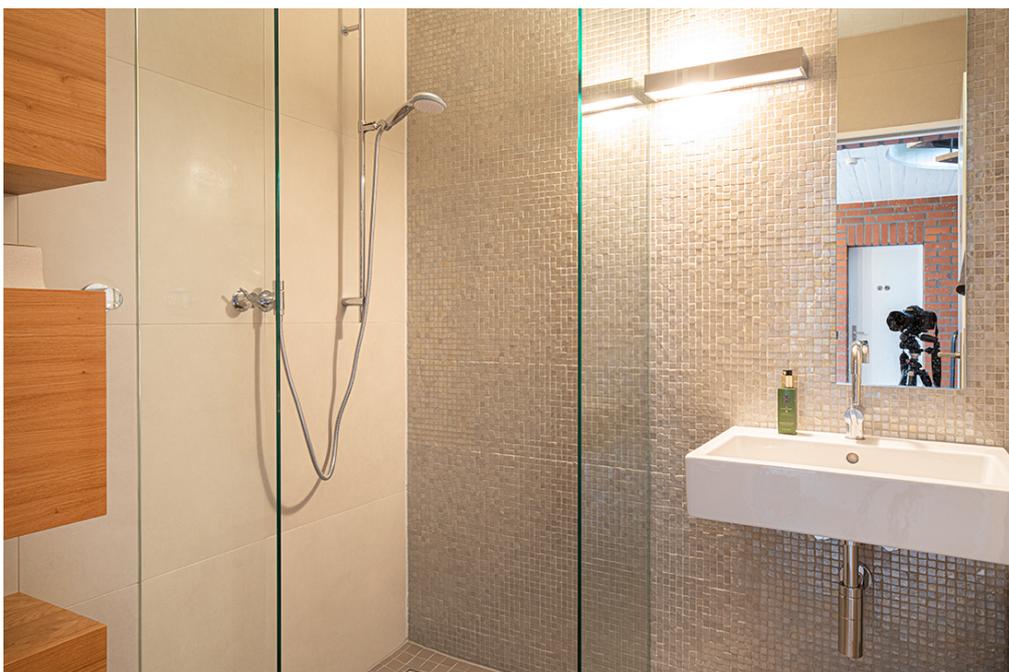
CODE DU BIEN: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



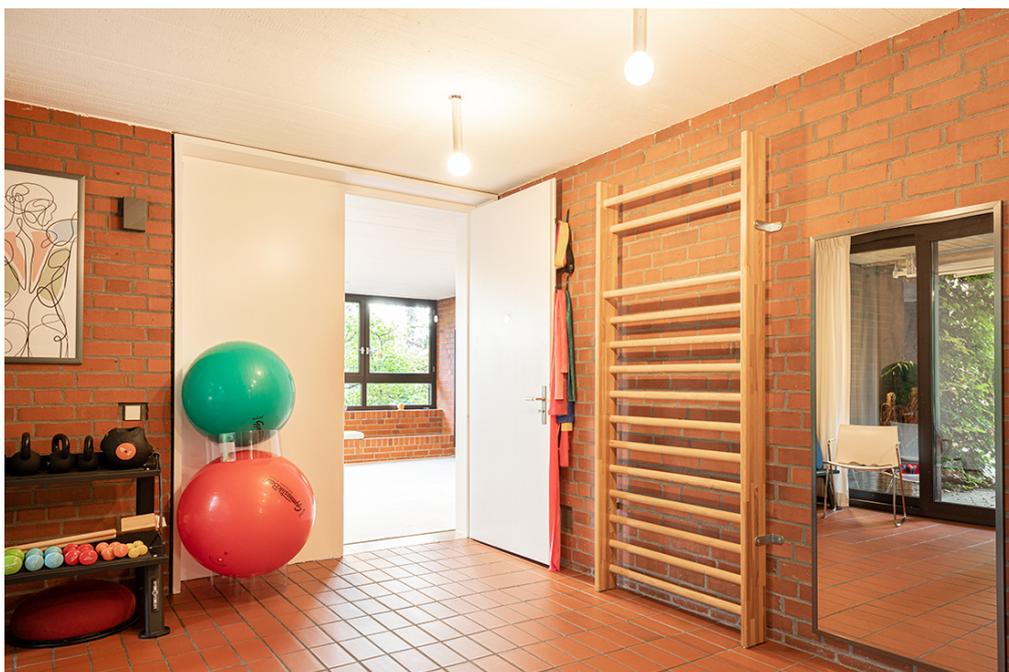
CODE DU BIEN: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066031G - 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](http://www.von-poll.com)

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

## La propriété



### 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: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## Une première impression

Dieses außergewöhnliche Gebäude im Bauhausstil vereint klare Architektur mit flexibler Nutzung und eignet sich ideal für Praxis, Kanzlei oder andere freiberufliche Tätigkeiten. Entworfen vom renommierten Kölner Architekten Prof. Joachim Schürmann überzeugt die Immobilie durch zeitlose Gestaltung, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumstruktur, die ein repräsentatives Arbeitsumfeld schafft.

Auf rund 275 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche sowie zusätzlich ca. 95 m<sup>2</sup> separater Nutzfläche erwarten Sie großzügige, lichtdurchflutete Räume, die vielseitig nutzbar sind. Ein zentraler Empfangs- und Wartebereich mit offenem Kamin und großen Fensterachsen schafft eine einladende Atmosphäre für Patient:innen oder Mandant:innen. Ergänzt wird das Angebot durch moderne Besprechungs- und Arbeitsräume, eine hochwertige Boffi-Küche mit Gaggenau- und Miele-Geräten sowie eine separate Einheit im Gartengeschoss mit eigenem Eingang – optimal für patienten- oder mandantenorientierte Nutzung oder als unabhängige Bürofläche.

Weitere Highlights sind eine großzügige Dachterrasse, eine Doppelgarage mit zusätzlichen Außenstellplätzen sowie eine grüne Gartenanlage mit Teichen und altem Baumbestand, die eine angenehme Arbeitsumgebung im Grünen bietet. Die Lage in Bensberg ist ruhig und gleichzeitig hervorragend angebunden: Köln und die umliegende Region sind schnell erreichbar, sodass Mitarbeiter:innen, Patient:innen oder Mandant:innen bequem ankommen.

Die Kombination aus architektonischem Anspruch, repräsentativer Gestaltung und flexibler Nutzung macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Gewerbeimmobilienmarkt – ideal für Ärzt:innen, Therapeut:innen, Anwälte:innen, Steuerberater:innen oder Freiberufler:innen, die Wert auf ein hochwertiges Arbeitsumfeld legen.

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

## Détails des commodités

- Repräsentativer Empfangs- und Besprechungsbereich mit Kamin
- Exklusive Designerküche von Boffi mit Geräten von Gaggenau und Miele
- Raumhohe Türen, Sichtbetondecken und großzügige Fensterachsen
- Flexible Raumstruktur mit Galerie und Bibliothek
- Separat zugängliche Einheiten im Gartengeschoss für Praxis- oder Büronutzung
- Helle Räume mit Terrassenzugängen, vier Terrassen insgesamt
- Archiv- und Lagermöglichkeiten sowie großzügige Funktionsräume
- Doppelgarage mit zusätzlichen Stellplätzen
- Gepflegte Gartenanlage mit altem Baumbestand und Teichen

**CODE DU BIEN: 25066031G - 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 von einer harmonischen Mischung aus gepflegten Wohnhäusern und kleineren Gewerbeeinheiten und bietet damit eine diskrete und zugleich repräsentative Adresse für eine gewerbliche Nutzung.

Die ruhige Atmosphäre mit wenig Durchgangsverkehr schafft ein angenehmes Umfeld für Tätigkeiten, die ein konzentriertes Arbeiten und eine entspannte Kunden- oder Patientenbetreuung erfordern. Besonders geeignet ist der Standort für beratungs- und praxisorientierte Dienstleistungen wie Therapie, Coaching, Heilpraktik, Kanzleien oder kleinere Seminare und Schulungen, bei denen Diskretion und eine ruhige Umgebung von Vorteil sind.

Dank der guten Infrastruktur sind die Stadtzentren von Bensberg und Bergisch Gladbach schnell erreichbar. Geschäfte, Gastronomie und weitere Dienstleister befinden sich in kurzer Entfernung. Die Anbindung an Köln über die A4 sowie an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet zudem eine komfortable Erreichbarkeit für Kund:innen, Mandant:innen oder Patient:innen aus der gesamten Region.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Diskretion, professioneller Außenwirkung und verkehrsgünstiger Anbindung – und stellt damit einen hervorragenden Standort für eine hochwertige gewerbliche Nutzung dar.

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

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.11.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
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: 25066031G - 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](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)