

Bergisch Gladbach - Bensberg

# Ruhige Sackgassenendlage – Ihr neues Zuhause für die Familie!

CODE DU BIEN: 26066009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 196 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.379 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26066009 - 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: 26066009 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26066009</b>	Prix d'achat	<b>990.000 EUR</b>
Surface habitable	<b>ca. 196 m<sup>2</sup></b>	Type de bien	<b>Maison individuelle</b>
Pièces	<b>7</b>	Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision 1,19 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
Chambres à coucher	<b>6</b>	Technique de construction	<b>massif</b>
Salles de bains	<b>2</b>	Aménagement	<b>Cheminée</b>
Année de construction	<b>1967</b>		
Place de stationnement	<b>1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26066009 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>220.62 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>24.06.2035</b>	Classement énergétique	<b>G</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1967</b>

CODE DU BIEN: 26066009 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066009 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066009 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066009 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066009 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066009 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066009 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066009 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066009 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066009 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066009 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

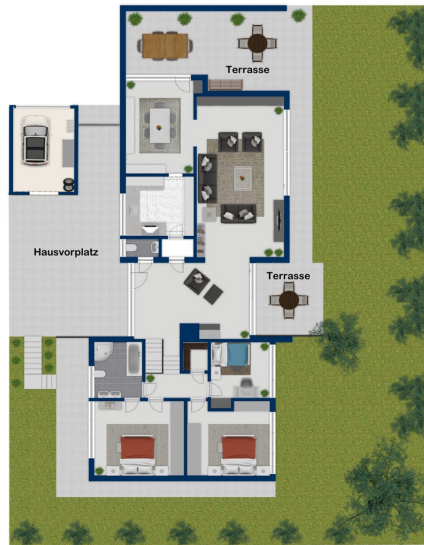
## La propriété



CODE DU BIEN: 26066009 - 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: 26066009 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg**

## **Une première impression**

Dieser großzügige Bungalow liegt in einer der besten Wohnlagen von Bergisch Gladbach-Bensberg – ruhig, grün und dennoch zentrumsnah. Eingebettet in ein hochwertiges Wohngebiet am Rande des Königsforsts, bietet das Anwesen ideale Bedingungen für ein stilvolles und naturnahes Wohnen mit gleichzeitig hervorragender Anbindung an das Stadtzentrum sowie die Autobahn.

Das Splitlevelhaus überzeugt durch seine klare, zeitlose Architektur mit geweißten Fassaden, flachem, weit auskragendem Dach und raumhohen Fensteranlagen, die für helle, offene Räume sorgen. Zur Straße hin zurückhaltend gestaltet, öffnet sich das Haus großzügig zum Gartenbereich und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Im Inneren erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit einem repräsentativen Wohnbereich, einem offenen Kamin und direktem Zugang zu Terrasse und Freisitz. Die Ausstattung entspricht einem gehobenen Standard: edle Bodenbeläge aus Velours oder Keramikfliesen, elektrisch betriebene Markisen, weiß lackierte Innentüren sowie großformatige Fenster- und Schiebeanlagen in schwarz lackiertem Holz unterstreichen das stilvolle Ambiente.

Der gepflegte Außenbereich umfasst eine große Rasenfläche, eine geschützte Terrasse sowie ein separates Spielhaus im hinteren Gartenbereich. Eine Sichtschutzmauer trennt das Grundstück zur Straße hin ab und sorgt für Privatsphäre.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine seltene Kombination aus ruhiger Lage, großzügiger Wohnfläche und einem idyllischen Grundstück – ideal für anspruchsvolle Käufer, die besonderen Wert auf Komfort, Ruhe und Lage legen.

**CODE DU BIEN: 26066009 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg**

## **Détails des commodités**

- \* Elektrisch betriebene Markisen
- \* Haustüranlage aus Glas mit zusätzlicher Kassettenür
- \* Bodenbeläge aus Velours-Teppich oder Keramikfliesen
- \* Freisitz mit Zugang von der Wohndiele sowie Terrasse am Esszimmer
- \* Offener Kamin in der Wohndiele
- \* Innentüren weiß lackiert
- \* Ölheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung

**CODE DU BIEN: 26066009 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg**

## **Tout sur l'emplacement**

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Bergisch Gladbach im Stadtteil Bensberg. Diese exklusive Wohngegend überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Lebensstil. Umgeben von weitläufigen Wald- und Grünflächen bietet die Umgebung nicht nur ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur – ideal für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen.

Das gewachsene Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und hochwertigen Villen. Die Nachbarschaft gilt als äußerst familienfreundlich und sicher, mit einer angenehmen, gehobenen Atmosphäre. In unmittelbarer Umgebung befinden sich renommierte Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Das Schloss Bensberg und die gleichnamige Innenstadt mit Cafés, Restaurants und Boutiquen sind in wenigen Minuten erreichbar und verleihen dem Viertel einen besonderen Charme.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene Autobahn A4 besteht eine schnelle Verbindung nach Köln, was den Standort auch für Berufspendler attraktiv macht. Öffentliche Verkehrsmittel, darunter Bus- und Bahnlinien, sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine komfortable Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Insgesamt bietet die Lage ein ideales Umfeld für Menschen, die naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort und stilvollem Ambiente verbinden möchten.

**CODE DU BIEN: 26066009 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg**

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26066009 - 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)**