

Bergisch Gladbach – Bensberg

Unternehmervilla in bester Bensberger Lage! Saniert und familiengerecht!

????????? ??????????: 24066002



???? ??????: 1.150.000 EUR • ??????????: ca. 178 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 988 m²

??????? ?????????: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24066002
???????????	ca. 178 m²
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	6
????????????? ??? ?????????	4
??????????	2
????? ??????????????	1936

????? ???????	1.150.000 EUR
?????	?????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	?????????
????????????????????? ??????	ca. 111 m²
????????	????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????
????? ???????????	GAS
????????????? ????????????????? ???????? ???	15.06.2030
????? ???????????	??????

????????????????? ??????????	BEDARF
???????? ?????? ??????????	176.60 kWh/m²a
?????????? ????????????? ??????????	F

???????? ??????????: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ?????????



??????? ???????? : 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



???????? ?????????: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ?????????



???????? ?????????: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



??????? ???????? : 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



??????? ???????: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ???????



??????? ?????????: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



???????? ??????????: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ?????????



???????? ???????? : 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



???????? ?????????: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ?????????



???????? ?????????: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



??????? ?????????: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



??????? ?????????: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht eine großzügige Villa aus dem Jahr 1936 in einer begehrten und zentralen Lage von Bensberg. Das Haus wurde 1996 umfassend saniert und seitdem fortlaufend modernisiert, wodurch es sich in einem sehr guten Zustand präsentiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 177 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine große Familie. Die Villa erstreckt sich über zwei volle Etagen sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Lage der Immobilie ist sehr gut. Sie befindet sich in einer zentralen und doch ruhigen Wohngegend von Bensberg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Bensberg zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte aus. Die Immobilie ist ideal für Familien geeignet, die viel Platz und eine gehobene Ausstattung suchen. Der großzügige Grundriss bietet ausreichend Raum zum Wohnen, Schlafen und Arbeiten. Das Objekt besticht durch sein Baujahr und seinen Charme und eignet sich perfekt für Käufer, die den besonderen Flair und die Eleganz eines historischen Hauses schätzen. Durch die kontinuierlichen Modernisierungsmaßnahmen bietet die Villa jedoch auch zeitgemäßen Komfort. Die neuen Eigentümer müssen lediglich kleinere Renovierungsarbeiten vornehmen, um so diese wunderschöne "Kaffeemühle" zu ihrer eigenen zu machen. Das freistehende Einfamilienhaus bietet die perfekte Kombination aus einer ruhigen und zentralen Lage, einem einladenden Garten und großzügigen Räumen. Die im Baukörper befindliche Garage bietet Platz für ein kleineres Auto und rundet dieses Immobilienangebot ab.

??????? ?????????: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

???????????????? ???? ?????????

- "Kaffemühle aus den 1930er Jahren"
- Freistehend
- Kamin
- Küche der Marke Boffi
- Kirschholzparkett
- Zentrale, Bensberger Lage
- Familiengerecht
- Eingewachsener Garten
- Rollläden im EG und DG, elektrisch
- Kein Modernisierungstau

??????? ?????????: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

??? ??? ??? ??????????

Der Stadtteil Bensberg mit seinem imposanten Barockschloss gehört zu den beliebtesten Wohnstandorten und gilt als attraktive Adresse im rechtsrheinischen Gebiet. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind nahezu perfekt. Die Kölner Innenstadt sowie der Flughafen Köln-Bonn sind in ca. 15 Minuten erreichbar. Die Straßenbahn der Linie 1 fährt in 20 Minuten an den Kölner Neumarkt, der Schnellbus in 20 Minuten zum Kölner Hauptbahnhof. Die Buslinien 400, 455 sowie SB40 sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die beliebten Innenstädte von Bensberg und Refrath sind schnell erreicht und bieten Einkaufsmöglichkeiten auf hohem Niveau sowie für den täglichen Bedarf. Kindergärten und alle Schulformen sind reichlich vorhanden. Erholung findet man im südlich angrenzenden Naturschutzgebiet Königsforst sowie in der nördlich angrenzenden Umgebung des Saaler Mühlenteichs. Hier befinden sich ein 18 Loch Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness Einrichtung mit Thermalbad und Sauna.

??????? ?????????: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2030. Endenergiebedarf beträgt 176.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 24066002 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com