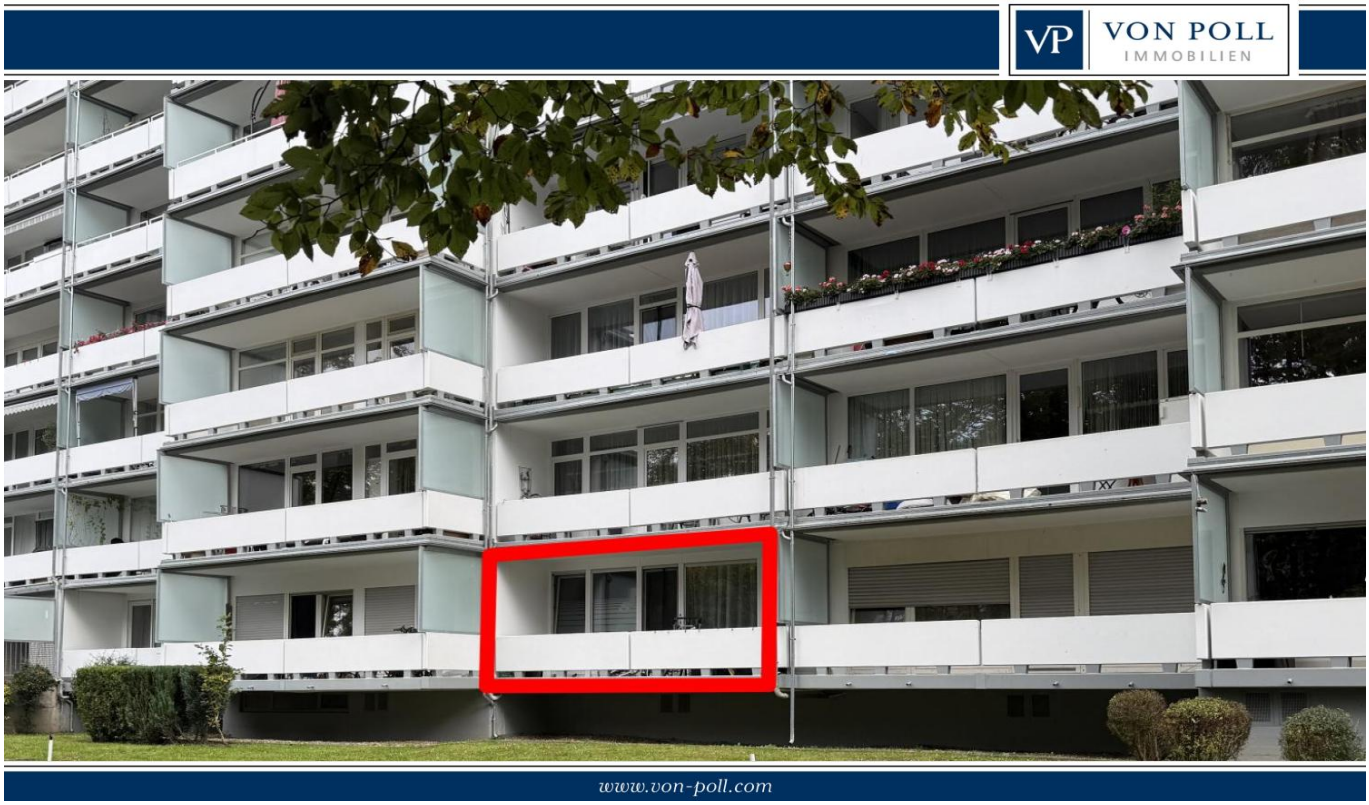
Bergisch Gladbach

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

??????? ????????: 25066042



???? ??????: 159.000 EUR • ?????????: ca. 83 m² • ???????: 3

??????? ????????: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

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

??????? ????????: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25066042
?????????	ca. 83 m²
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1975
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	159.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ????????

??????? ????????: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	22.04.2028
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	105.70 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1975

??????? ????????: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

?? ???????

??????? ????????: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

?? ???????

??????? ????????: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

?? ???????

??????? ????????: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

?? ???????

??????? ????????: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

?? ???????

??????? ????????: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

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

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1975 und bietet auf ca. 83 m² Wohnfläche einen durchdachten Grundriss mit angenehmem Wohnkomfort. Die Wohnung ist seit 2017 zuverlässig vermietet und eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag – ebenso gut aber auch für die spätere Eigennutzung. Die Kaltmieteinnahme beträgt 576 € pro Monat.

Die Aufteilung ist klassisch und funktional: ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC.

Helle Räume, pflegeleichte Böden und doppelt verglaste Kunststofffenster sorgen für ein freundliches Wohnambiente.

Der Balkon bietet Platz zum Entspannen im Freien, während der dazugehörige Außenstellplatz den Alltag angenehm erleichtert.

Die Lage überzeugt durch ihre gewachsene Infrastruktur und gute Erreichbarkeit: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz ist die Wohnung sowohl für Pendler als auch für Familien attraktiv.

Diese Immobilie ist eine solide Investition – ob als renditestarke Kapitalanlage oder als künftiges Zuhause in beliebter Lage von Bergisch Gladbach-Bensberg.

??????? ????????: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

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

- Fliesen
- Vinylboden
- Gegensprechanlage
- Separates WC

- Balkon
- PKW-Außen-Stellplatz
- Waschmaschinenanschluss
- Fenster doppelt verglast im Kunststoffrahmen

??????? ????????: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

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

Der begehrte Stadtteil Bensberg mit seinem barocken Schloss zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Rechtsrheinischen. Die Infrastruktur ist hervorragend; Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Gastronomie befinden sich in der Nähe. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Kölner Innenstadt und der Flughafen Köln/Bonn sind je nach Verkehr in etwa 15–20 Minuten erreichbar. Die Stadtbahnlinie 1 fährt in rund 20 Minuten zum Kölner Neumarkt, der Schnellbus erreicht den Hauptbahnhof in ähnlicher Zeit. Mehrere Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die lebendigen Ortszentren von Bensberg und dem angrenzenden Refrath bieten vielfältige Einkaufsangebote, vom täglichen Bedarf bis zu hochwertigen Fachgeschäften. Kindergärten und alle gängigen Schulformen sind gut vertreten.

Für Erholung sorgt der südlich gelegene Königsforst mit weitläufigen Wald- und Radwegen. Nördlich locken der Saaler Mühlenteich und sein Umfeld mit weiteren Freizeitmöglichkeiten. In der Nähe befinden sich außerdem ein 18-Loch-Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine überregional bekannte Wellnessanlage mit Thermalbad und Saunalandschaft.

??????? ????????: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 105.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

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

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

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 2204 - 48 128 0
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com