

Bergisch Gladbach – Bensberg

## Bensberg: Familienfreundliches Haus mit 6 Zimmern, Einliegerwohnung & Garten

???????: 25066014



?????: 725.000 EUR • ??????: ca. 201 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ??????: 615 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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

????????? ??????????: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25066014
???????????	ca. 201 m <sup>2</sup>
?????????	9
?????????? ???	6
???????????	
???????????	2
????? ????????????	1960
????? ????????????	1 x ???????

????? ????????	725.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????????????	ca. 64 m <sup>2</sup>
???????	WC ????????????, ?????, ???????????????, ???????

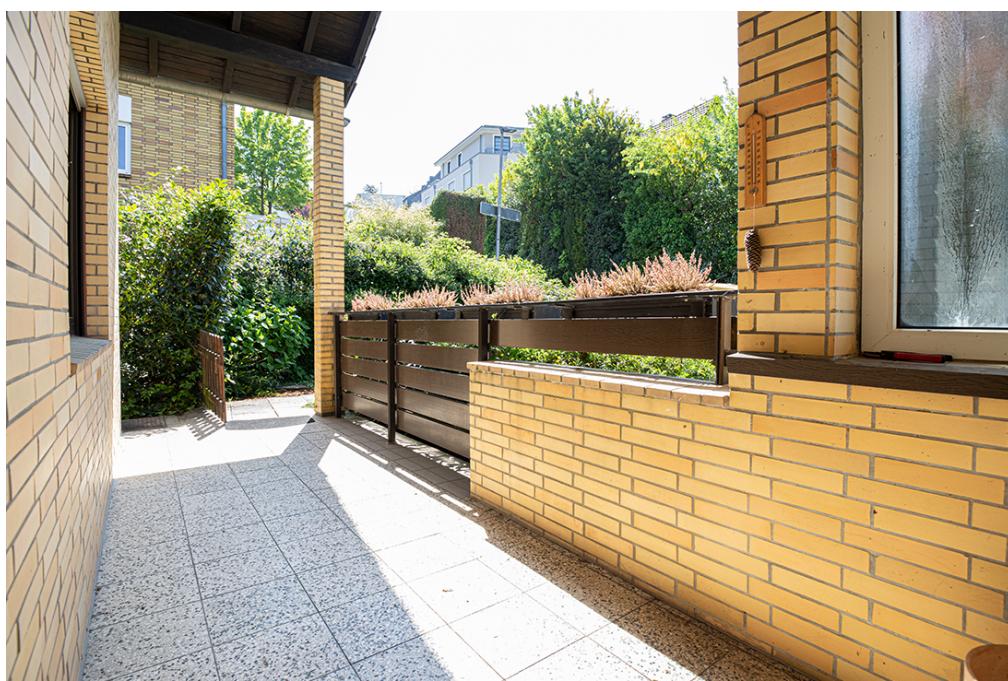
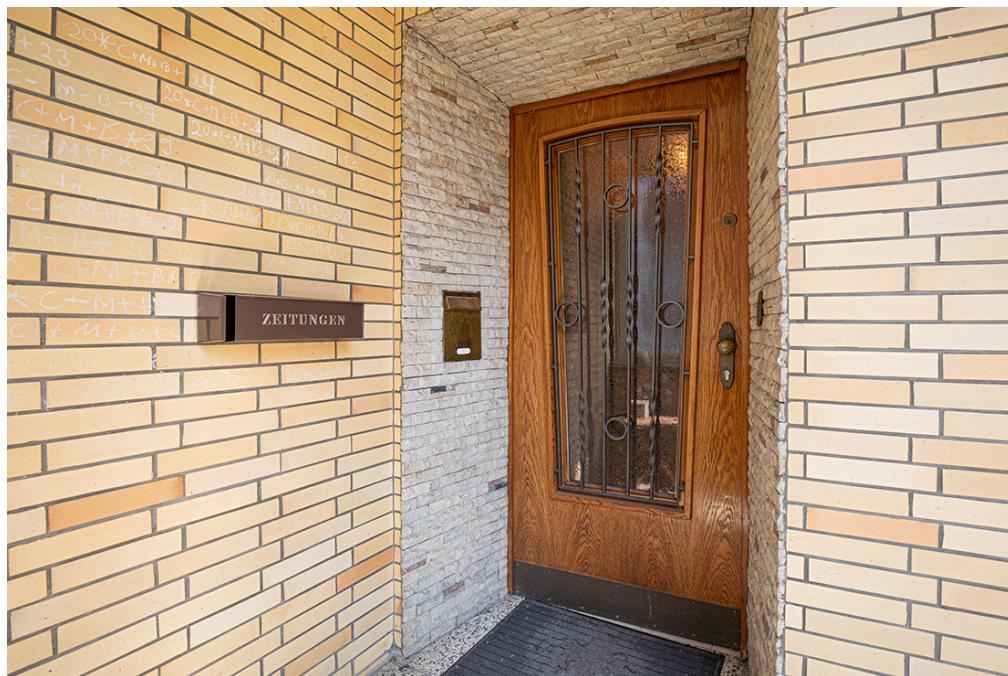
????????? ??????????: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	198.47 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	22.10.2035	???????????	
???????????????????		???????????	F
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	1960
		???????????	
		???????????	
		???????????	

????????? ??????????: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



???????? ?????: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ???????



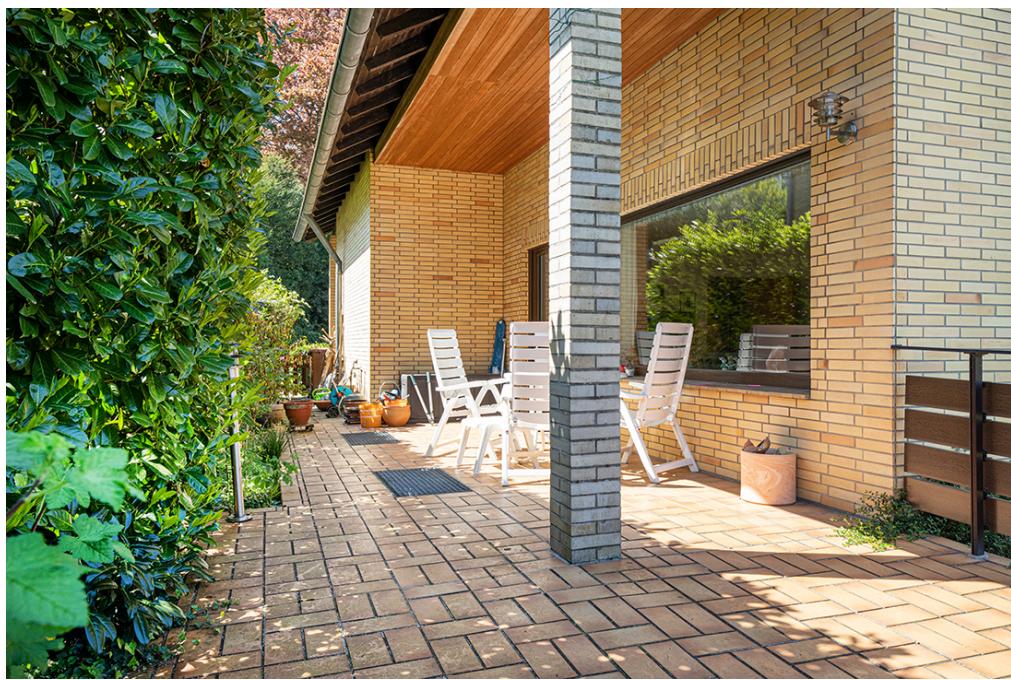
???????? ?????: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ???????



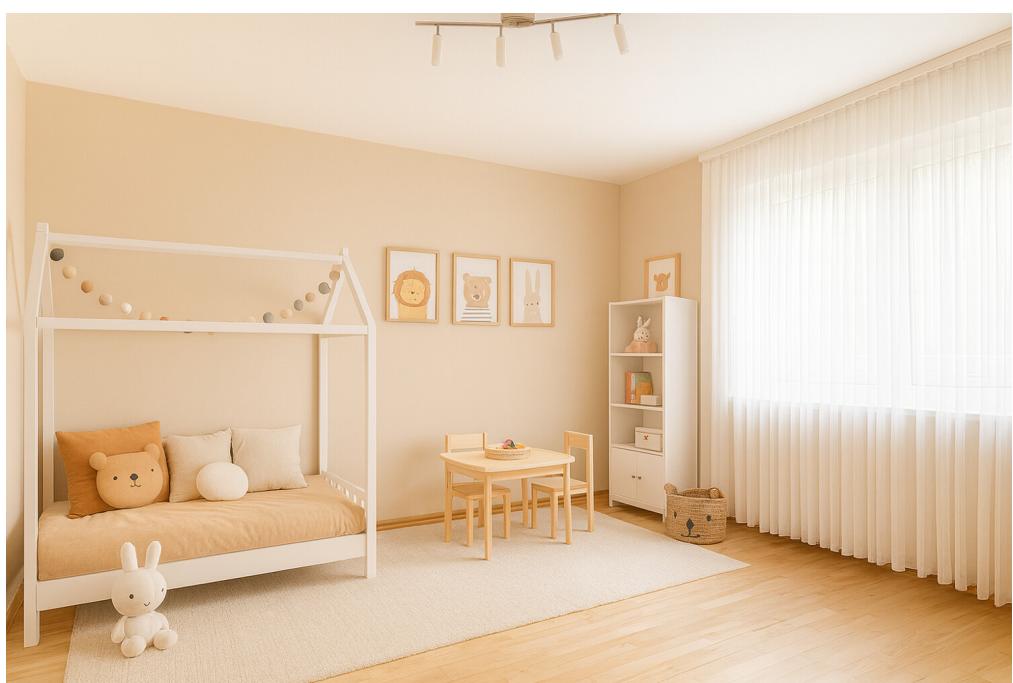
???????? ?????: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ???????



???????? ?????: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ???????



???????? ?????: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ???????



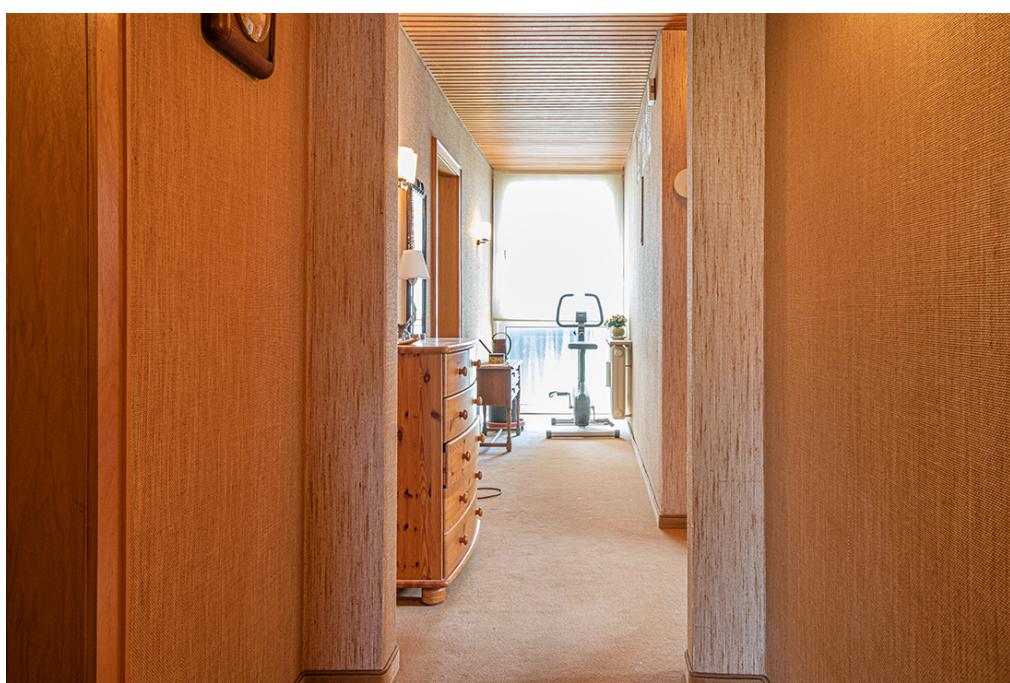
???????? ?????: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ???????



???????? ?????: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ???????



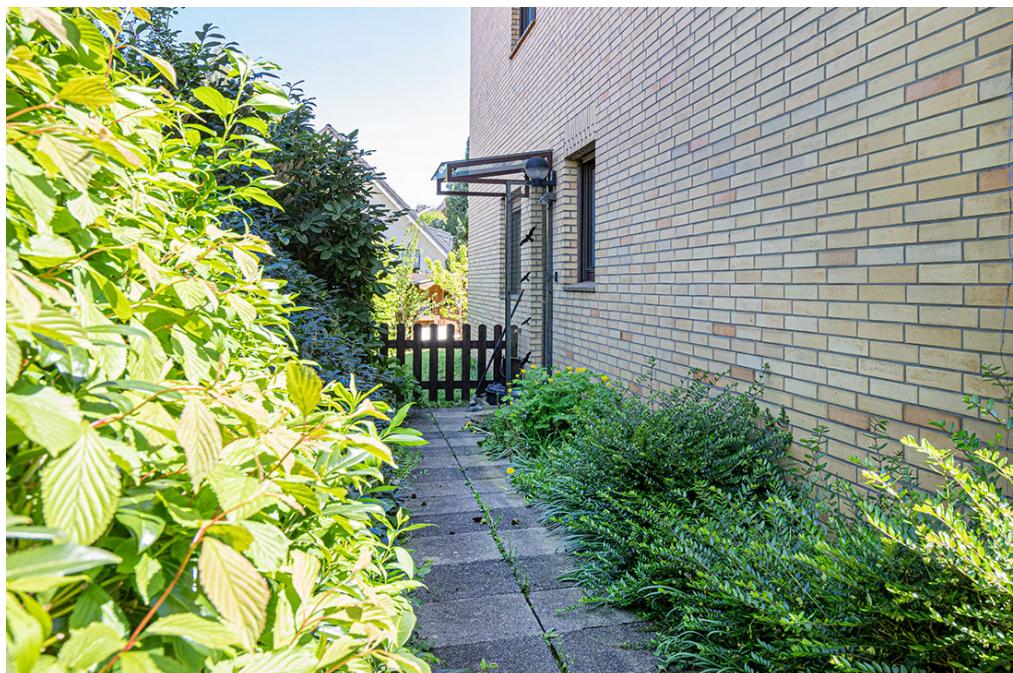
???????? ?????: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ???????



???????? ?????: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ???????



???????? ?????: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

[www.von-poll.com/bergisch-gladbach](http://www.von-poll.com/bergisch-gladbach)

????????? ?????????: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## ??? ????? ????????

In attraktiver Lage von Bensberg präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 auf einem rund 615 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von etwa 201 m<sup>2</sup> bietet es einer Familie großzügigen Raum zur Entfaltung. Das Haupthaus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, die vielseitig genutzt werden können, während eine separate Einliegerwohnung mit zwei weiteren Räumen zusätzliche Möglichkeiten eröffnet – sei es für Angehörige, als Homeoffice oder zur Vermietung.

Die Immobilie weist Modernisierungsbedarf auf, was den neuen Eigentümern die Gelegenheit gibt, ihre persönlichen Vorstellungen einzubringen und ein individuelles Zuhause zu schaffen. Besonders die Einliegerwohnung, die um das Jahr 2000 modernisiert wurde, bietet bereits einen zeitgemäßen Standard und macht das Haus besonders interessant für Familien mit mehreren Generationen oder für flexible Wohnkonzepte.

Der Garten lädt mit seiner Größe zum Spielen, Verweilen und Gestalten ein und macht das Haus zu einem idealen Ort für Familien, die Wert auf ein grünes Umfeld legen. Die ruhige Lage kombiniert mit der Nähe zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und den vielfältigen Freizeitangeboten in und um Bensberg, einschließlich der historischen Kulisse des Schlosses Bensberg, macht diese Immobilie besonders attraktiv. Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Kölner Innenstadt als auch das gesamte Rheinland schnell erreichbar.

Dieses Haus vereint Platz, Potenzial und eine hervorragende Lage – und bietet Familien die Chance, ein Zuhause nach ihren eigenen Wünschen zu verwirklichen.

????????? ?????????: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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

- Freistehende Immobilie mit schönem Grundstück
- Sehr gefragte und ruhige Lage
- Familiengerecht, auch für die größere Familie
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang

????????? ?????????: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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

Die Immobilie befindet sich in einer ausgesprochen attraktiven Wohnlage von Bensberg. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern, was ein angenehmes und zugleich ruhiges Wohnambiente schafft. Besonders Familien fühlen sich hier wohl, da die Straßen verkehrsarm sind und viel Platz zum Spielen und Entdecken bieten.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Mehrere Kindergärten und Schulen sind schnell zu erreichen und ermöglichen kurze Wege für Kinder und Eltern. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Auch die charmante Bensberger Innenstadt mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist nur wenige Minuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Autobahn erreichen Berufspendler die Kölner Innenstadt in kurzer Zeit, während Bus- und Straßenbahnlinien eine bequeme Verbindung auch ohne Auto gewährleisten.

Nicht zuletzt überzeugt die Lage durch ihr vielfältiges Freizeitangebot. In direkter Umgebung laden Wälder, Wanderwege und Grünflächen zu Spaziergängen und Radtouren ein. Sportvereine und Freizeitmöglichkeiten vor Ort bieten ideale Bedingungen für Groß und Klein. Schloss Bensberg mit seiner historischen Umgebung rundet die hohe Wohn- und Lebensqualität ab.

Diese Lage verbindet naturnahes Wohnen, optimale Infrastruktur und familienfreundliche Umgebung – ein idealer Ort, um Wurzeln zu schlagen und sich rundum wohlzufühlen.

????????? ?????????: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 198.47 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

????????? ??????????: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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

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

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)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)