Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

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

??????? ????????: 25066031



???? ??????: 1.250.000 EUR • ?????????: ca. 274 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 1.027 m²

??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

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

??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ??? ?????

??????? ????????	25066031
?????????	ca. 274 m²
???????	8
????????? ??? ????????	6
????????	3
???? ??????????	1969
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	1.250.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 95 m²
??????	???????

??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	25.11.2036
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	153.83 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1970

??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????





??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????





??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????





??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????





??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????





??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????





??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????





??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????





??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????





??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????





??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????





??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????





??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????





??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????



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

??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????



??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

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

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus im klaren Bauhausstil ist nicht nur architektonisch ein echtes Highlight, sondern überzeugt vor allem durch seine flexible Nutzungsmöglichkeit: Aktuell wird die Immobilie vollständig als moderne, physiotherapeutische Praxis betrieben – hochwertig ausgestattet, gepflegt und technisch auf dem neuesten Stand. Damit eignet sich das Objekt nicht nur für Familien mit dem Wunsch nach großzügigem Wohnraum, sondern spricht auch gezielt Interessent\:innen an, die eine Praxis, Kanzlei oder freiberufliche Tätigkeit im eigenen Haus verwirklichen möchten. Durch die Kombination aus hochwertiger Architektur und vielseitiger Raumgestaltung entsteht ein Objekt, das sowohl für private als auch für berufliche Nutzung ein hohes Maß an Wertigkeit und Komfort bietet.

Das Gebäude wurde vom renommierten Kölner Architekten Prof. Joachim Schürmann entworfen, dessen klare, reduzierte Formensprache und funktionale Ästhetik das Objekt bis heute prägen. Schürmann zählt zu den bedeutendsten Vertretern der deutschen Nachkriegsarchitektur, u. a. bekannt durch Projekte wie das Architekturmuseum der TU München oder das Historische Archiv der Stadt Köln. Die Immobilie trägt unverkennbar seine Handschrift: Sichtbetondecken, raumhohe Türen, großzügige Fensterachsen und eine konsequent durchdachte Raumstruktur sorgen für ein hohes Maß an gestalterischer Qualität und architektonischer Klarheit. Jedes Detail folgt dem Prinzip, Ästhetik und Funktion harmonisch zu verbinden, was dem Haus seinen zeitlosen Charakter verleiht.

Auf rund 275 m² Wohnfläche plus ca. 95 m² separater Nutzfläche verteilen sich helle, einladende Räume mit hohem Anspruch an Gestaltung und Funktionalität. Herzstück des Hauses ist der Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und Weitblick – ergänzt durch eine luxuriöse Boffi-Küche mit Geräten von Gaggenau und Miele. Hier lässt sich nicht nur kochen, sondern auch stilvoll genießen und gastfreundlich bewirten.

Besonders hervorzuheben ist die separate Ebene im Gartengeschoss mit eigenem Eingang. Sie eignet sich ideal für therapeutische, medizinische oder kreative Berufe, aber auch als Homeoffice, Atelier oder Gästebereich. Eine spätere Rückführung in reinen Wohnraum ist problemlos möglich – ganz nach Bedarf. Diese Flexibilität eröffnet unterschiedlichsten Lebens- und Arbeitsmodellen attraktive Perspektiven.

Neben den großzügigen Wohn- und Praxisflächen bietet das Haus weitere Highlights: eine Master-Suite mit Dachterrasse und Bad en suite, Kinder- und Gästezimmer, Bibliothek, Waschküche, Doppelgarage mit zwei bis drei Außenstellplätzen und eine

grüne, liebevoll gestaltete Gartenanlage mit Teichen und altem Baumbestand. Die Außenbereiche laden zum Entspannen und Verweilen ein und schaffen einen privaten Rückzugsort mitten im Grünen.

Die Lage in Bensberg ist ruhig und gleichzeitig bestens angebunden – sowohl an die Innenstadt als auch nach Köln. Schulen, Freizeitangebote, Natur und Nahversorgung befinden sich in fußläufiger Umgebung. Für Patient\:innen, Mandant\:innen oder Kund\:innen ist die Erreichbarkeit komfortabel – ebenso wie das Ankommen. Die Kombination aus exzellenter Lage, herausragender Architektur und variabler Nutzungsmöglichkeit macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt.

??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

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

•Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin
•Hochwertige Designerküche aus dem Hause Boffi
•Raumhohe Türen und geweißte Sichtbetondecken
•Flexible Raumstruktur mit Galerie und Bibliothek
•Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad en suite
•Helle Nebenräume mit mehreren Terrassenzugängen
•Separat zugängliche Büro- oder Gästebereiche im Untergeschoss
•Ausgebauter Weinkeller und großzügige Funktionsräume
•Direkter Zugang zur Doppelgarage mit zusätzlichen Stellplätzen
•Gepflegte Gartenanlage mit Teichen und altem Baumbestand
•Vier Terrassen in unterschiedlichen Himmelsrichtungen

??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

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

Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohnstraße im südlichen Teil von Bergisch Gladbach, im Ortsteil Lückerath nahe Bensberg. Das Umfeld ist geprägt durch eine harmonische Mischung aus gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Gewerbeeinheiten. Die Gegend vermittelt eine angenehme, grüne Wohnatmosphäre mit wenig Durchgangsverkehr, was besonders für Familien ein großer Pluspunkt ist. Zahlreiche Grünflächen sowie das nahegelegene Waldgebiet des Königsforsts bieten attraktive Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Naturerlebnis – ideal für Kinder, Hundebesitzer und alle, die naturnah leben möchten.

Infrastrukturseitig überzeugt der Standort mit guter Anbindung an die Stadtzentren von Bensberg und Bergisch Gladbach. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen befinden sich in kurzer Entfernung und sind sowohl mit dem Auto als auch dem öffentlichen Nahverkehr schnell erreichbar. Die Nähe zu Köln macht die Lage auch für Berufspendler interessant.

Für gewerbliche Nutzung eignet sich der Standort insbesondere für Dienstleistungen mit Beratungs- oder Praxischarakter. Die ruhige, diskrete Umgebung ist ideal für Coaching, Therapie, Heilpraktik oder ähnliche Tätigkeiten, bei denen eine entspannte Atmosphäre gewünscht ist. Auch kleinere Seminare oder Schulungen sind möglich, vorausgesetzt, die Besucherfrequenz bleibt überschaubar. Laufkundschaft ist in dieser Lage eher selten, daher ist eine gezielte Kundenakquise erforderlich. Die Erreichbarkeit über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sowie die Anbindung an Bus und Bahn gewährleisten jedoch eine gute Zugänglichkeit für Kundinnen und Kunden aus der Region.

Insgesamt handelt es sich um eine vielseitig nutzbare Lage mit hoher Lebensqualität – ruhig, naturnah und dennoch stadtnah, attraktiv sowohl für Familien als auch für ruhige, beratungsorientierte Gewerbeformen.

??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.11.2036.
Endenergiebedarf beträgt 153.83 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
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.

??????? ????????: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

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

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

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