

Bergisch Gladbach – Bensberg

# Altbaucharme der 1920er – für Sanierung oder Neuentwicklung in Bensberg!

????????? ??????????: 25066043

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 93 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 589 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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

???????? ?????????: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ??? ??????

|                    |           |            |                                                                                       |
|--------------------|-----------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25066043  | ???? ????? | 499.000 EUR                                                                           |
| ????????           | ca. 93 m² | ?????      | ????????                                                                              |
| ????????           | 5         | ????????   | ????????                                                                              |
| ???????? ??        | 4         | ????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????           | 1         | ?????      | ?????                                                                                 |
| ???? ?????????     | 1928      | ????????   |                                                                                       |
| ???? ?????????     | 1 x ????? | ????????   | ca. 46 m²                                                                             |

???????? ??????????: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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

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

KEIN

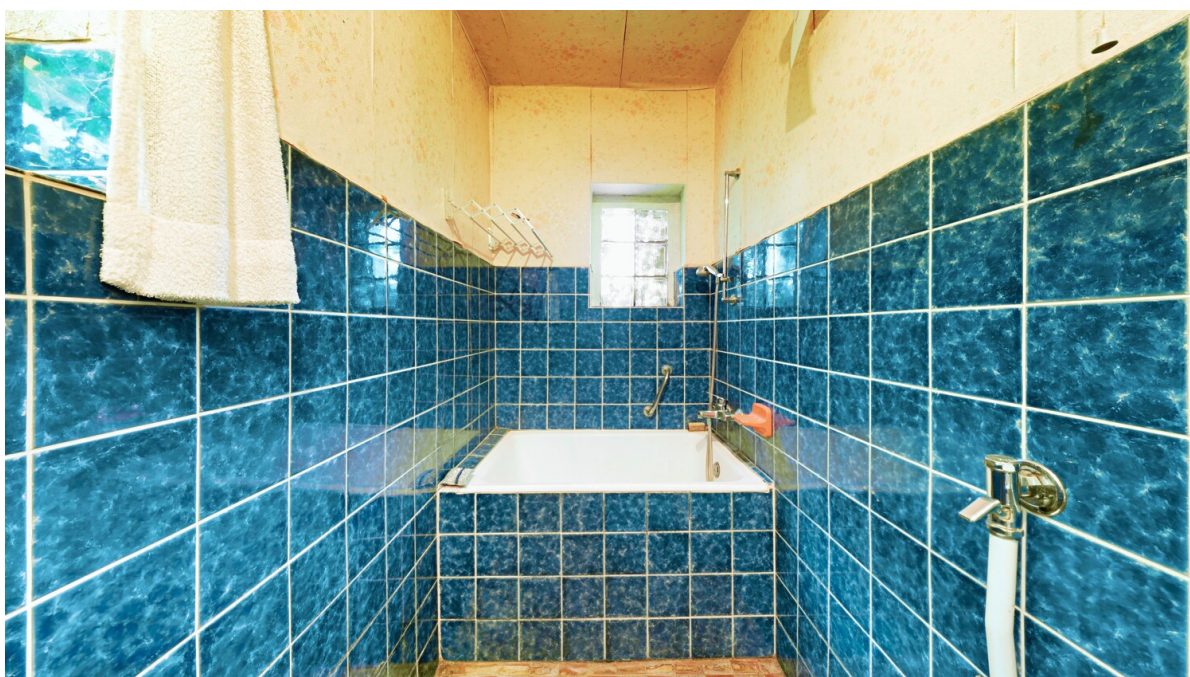
??????? ?????????: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



???????? ?????: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ???????



???????? ??: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ???????



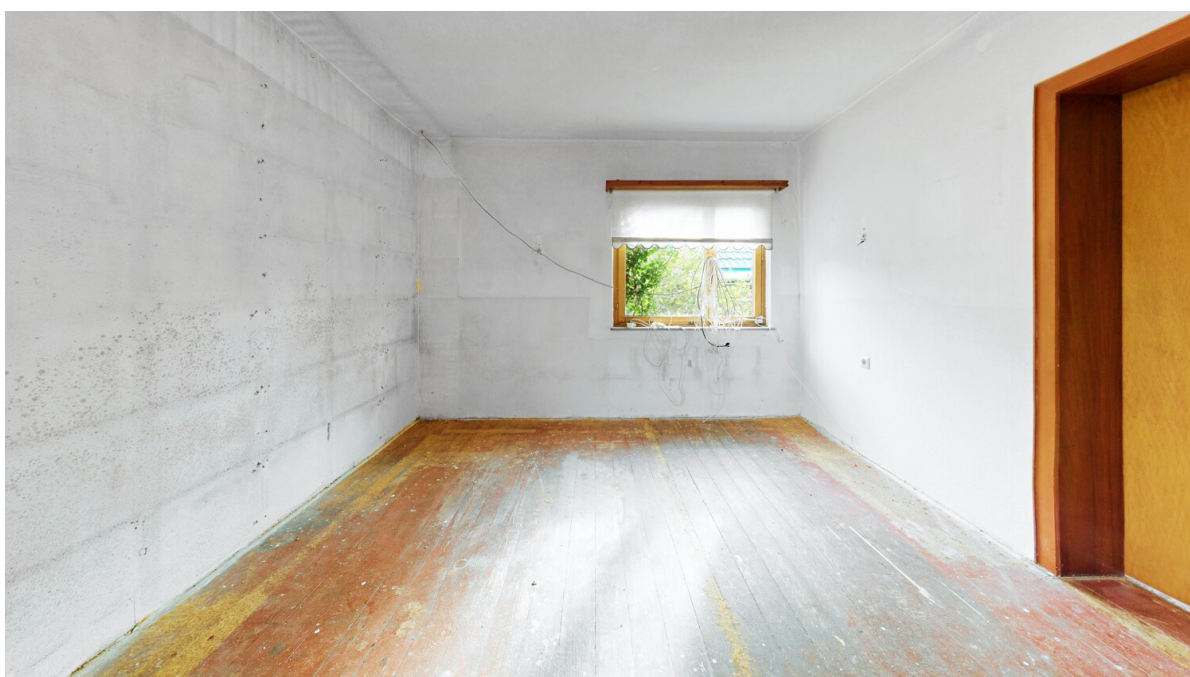
??????? ?????????: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



??????? ???????? : 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



???????? ??: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ???????



???????? ??????????: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



??????? ?????????: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



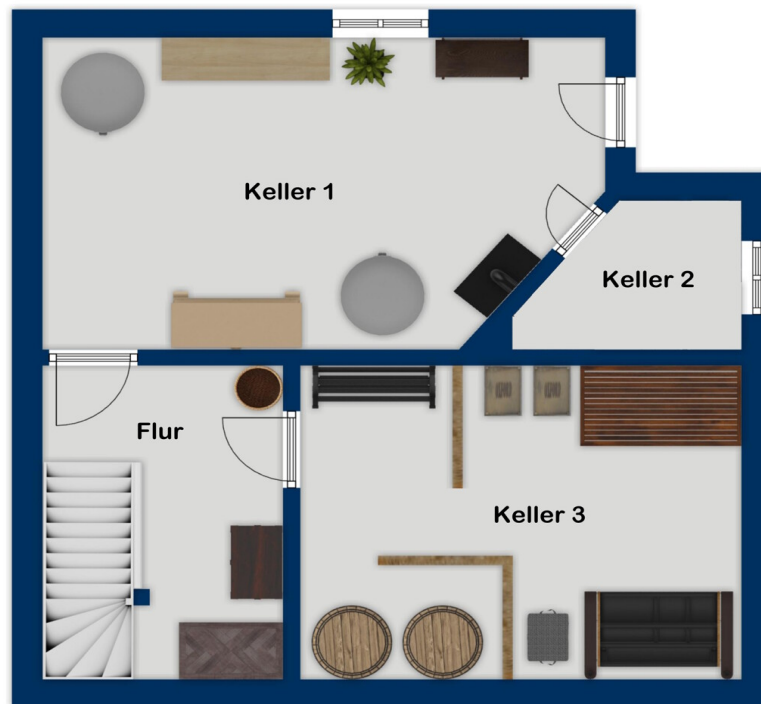
??????? ?????????: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

???????











© 2018 VON POLL REAL ESTATE

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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

Bei dem Objekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise, das 1928 errichtet wurde. Es befindet sich in Bensberg, einer gewachsenen und beliebten Wohnlage mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung.

Das Gebäude gliedert sich in Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Spitzboden mit einem teilweise als Speicher genutzten Bereich sowie ein Untergeschoss mit drei Kellerräumen in ausreichender Raumhöhe.

Das Haus steht seit Ende 2024 leer und befindet sich in einem insgesamt stark sanierungsbedürftigen Zustand. Eine Gasleitung ist im Gebäude nicht vorhanden, die Heizungsanlage ist außer Betrieb. Elektrik, Dämmung und Dach entsprechen nicht mehr den heutigen technischen Anforderungen. Die Fenster sind überwiegend einfach, teilweise zweifach verglast.

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus alten Holzdielen, die teils noch original erhalten sind. Eine zu einem späteren Zeitpunkt errichtete Garage ist vorhanden. Das Grundstück ist nach Osten ausgerichtet.

Aufgrund des baulichen Gesamtzustands ist festzuhalten, dass eine umfassende Kernsanierung sämtlicher Gewerke notwendig wäre, um das Objekt wieder in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen. Alternativ bietet sich auch ein Abriss mit anschließendem Neubau als wirtschaftlich sinnvolle Lösung an.

Das Grundstück liegt innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans und bietet durch seine Lage in Bensberg vielfältiges Potenzial für eine individuelle Neubebauung oder eine grundlegende Modernisierung im Bestand.

??????? ?????????: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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

- Sehr gefragte Lage Bensberg
- Familiengerecht
- Garage
- Fußläufige Infrastruktur
- Familienfreundliche Lage

??????? ?????????: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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

Diese Immobilie befindet sich in einer der bevorzugten Wohnlagen von Bergisch Gladbach – Stadtteil Bensberg. Das Umfeld ist geprägt von einer ruhigen, gepflegten Nachbarschaft mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün. Hier genießen Sie ein harmonisches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und einem angenehmen Maß an Privatsphäre.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Bensberger Zentrum mit seinen vielfältigen Geschäften, Restaurants und Cafés ist schnell erreichbar und lädt zum Verweilen ein.

Ein besonderes Plus ist die gute Verkehrsanbindung. Neben der Nähe zur Autobahn A4, über die die Kölner Innenstadt in etwa 20 bis 25 Minuten erreicht werden kann, besteht auch eine direkte Stadtbahnverbindung der Linie 1 nach Köln. So ist eine bequeme und zeitsparende Anbindung an die Rheinmetropole gewährleistet. Ergänzend sorgen mehrere Buslinien für eine optimale Vernetzung innerhalb von Bergisch Gladbach und den umliegenden Stadtteilen.

Die Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Der nahegelegene Königsforst sowie weitere Wald- und Naherholungsgebiete bieten ideale Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren oder einfach zum Entspannen in der Natur.

??????? ?????????: 25066043 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25066043 - 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)