

Bergisch Gladbach – Bensberg

## Bensberg: Családbarát ház 6 szobával, nagymamalakással és kerttel

VP azonosító: 25066014



VÉTELÁR: 725.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 201 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 615 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Áttekintés

VP azonosító	25066014
Hasznos lakótér	ca. 201 m <sup>2</sup>
Szobák	9
Hálószobák	6
Fürdoszobák	2
Építés éve	1960
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	725.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 64 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

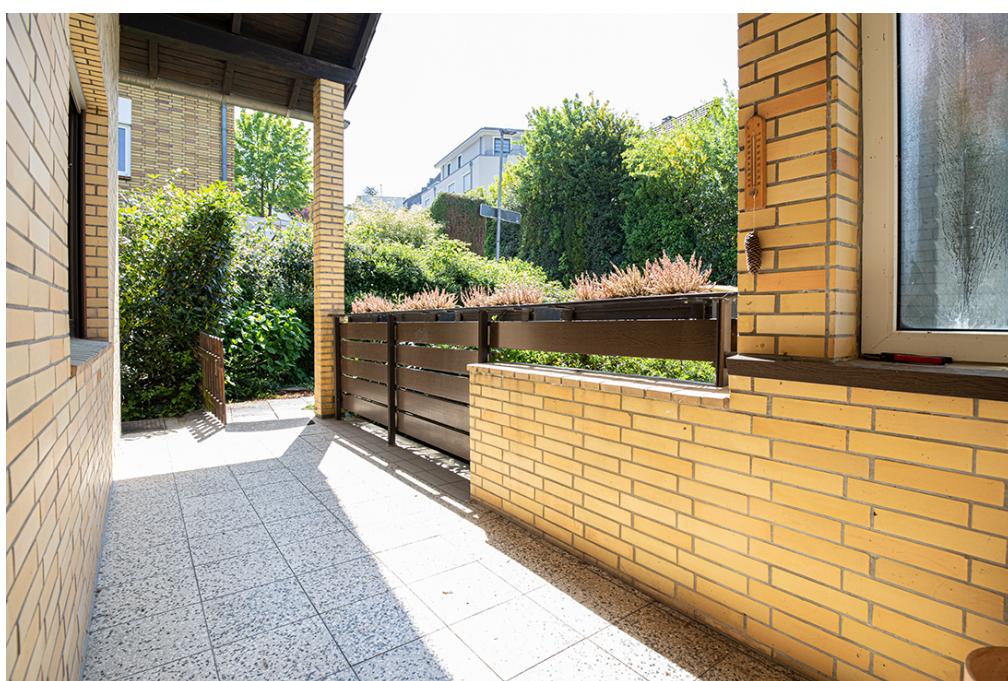
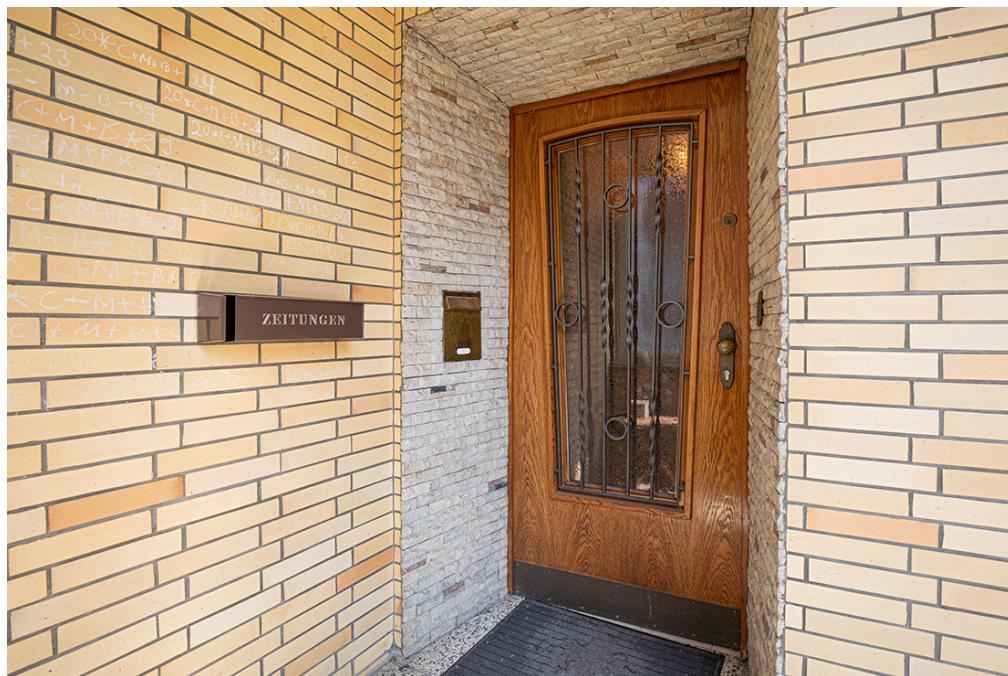
**VP azonosító: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	198.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.10.2035	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

VP azonosító: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Az ingatlan



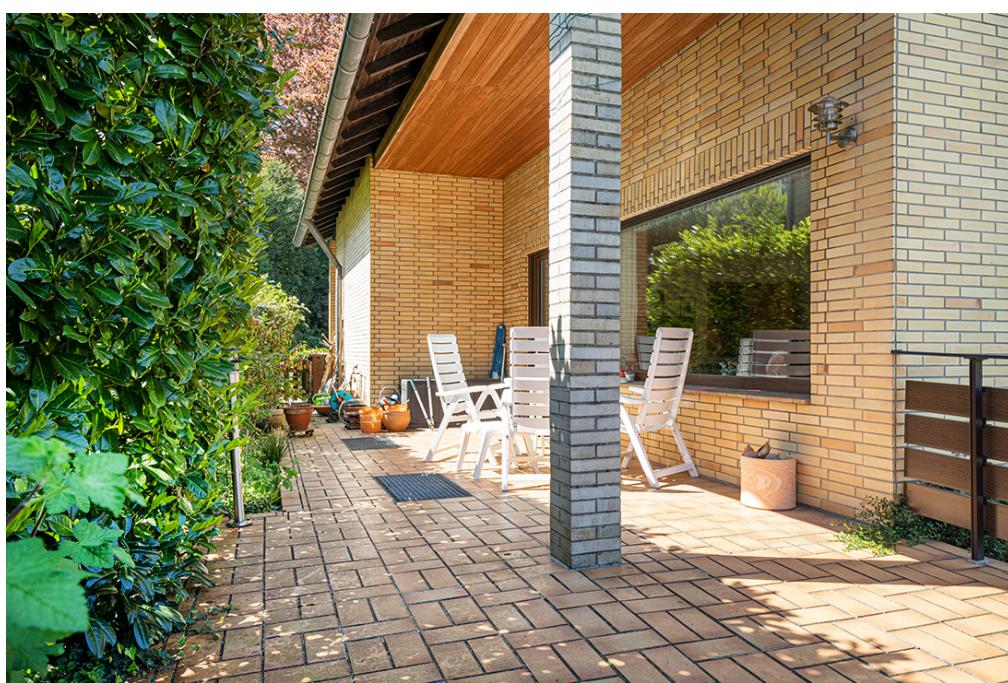
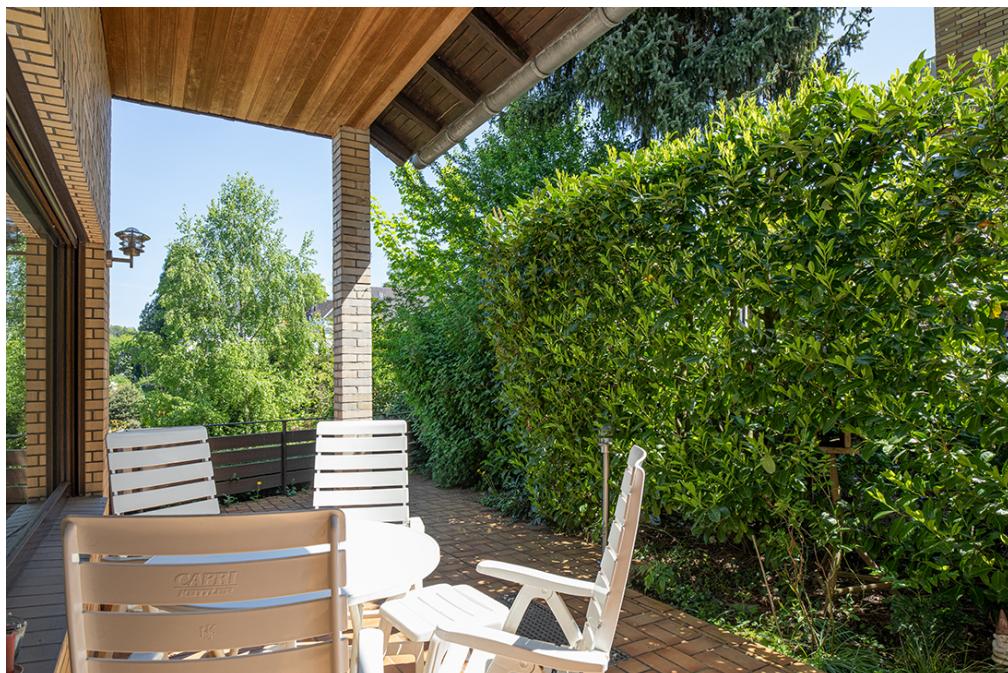
VP azonosító: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Az ingatlan



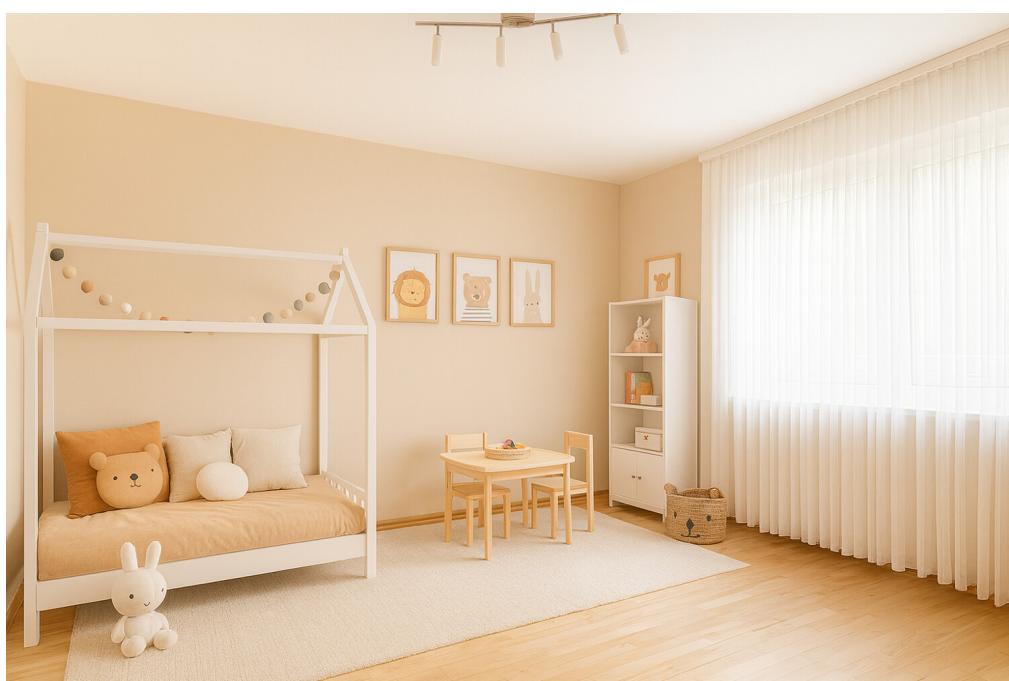
VP azonosító: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Az ingatlan



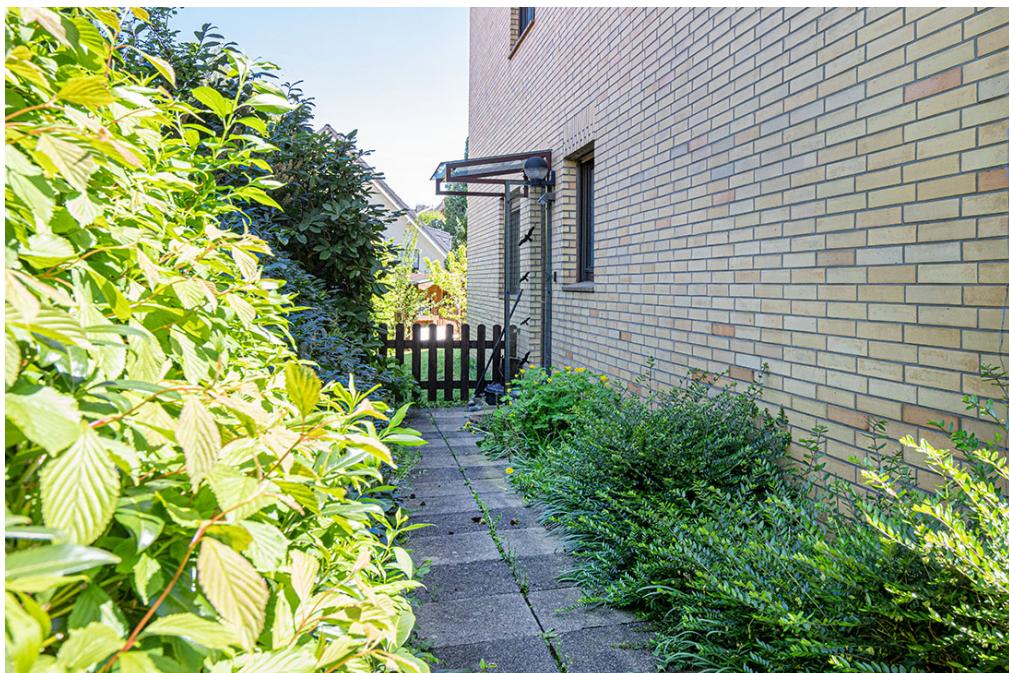
VP azonosító: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

## 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)

**VP azonosító: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Az elso benyomás

Ez az 1960-ban épült különálló családi ház Bensberg vonzó részén, körülbelül 615 m<sup>2</sup>-es telken található. Körülbelül 201 m<sup>2</sup>-es lakóterületével boséges helyet kínál egy család számára. A foépületben hat szoba található, amelyek sokféleképpen használhatók, míg egy különálló kétszobás apartman további lehetőségeket kínál – akár családtagok számára, akár dolgozószobaként, akár bérbeadásra. Az ingatlan némi modernizálásra szorul, hogy az új tulajdonosoknak lehetőségük legyen személyes elképzeléseik beépítésére és egyedi otthon megteremtésére. Különösen a 2000 körül felújított lakás kínál már korszerubb színvonalat, és teszi a házat különösen vonzóvá a többgenerációs családok vagy a rugalmas lakhatási lehetőségeket keresők számára. A nagyméretű kert játékra, pihenésre és parkosításra csábít, így a ház ideális helyszín azoknak a családoknak, akik értékelik a zöld környezetet. A békés elhelyezkedés, valamint az iskolák, óvodák, bevásárlóközpontok és a Bensbergben és környékén található változatos szabadidős tevékenységek, beleértve a történelmi Bensberg-kastély közeléhez különösen vonzóvá teszi ezt az ingatlant. A kiváló közlekedési kapcsolatoknak köszönhetően Köln belvárosa és az egész Rajna-vidék könnyen megközelíthető. Ez a ház a teret, a lehetőségeket és a kiváló elhelyezkedést ötvözi – lehetőséget kínálva a családoknak, hogy saját kívánságaik szerint alakítsák ki otthonukat.

**VP azonosító: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25066014 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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