Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Élni, dolgozni, jól érezni magát – egy tekintélyes, építész által tervezett ház sokoldalú lehetoségekkel!

VP azonosító: 25066031



VÉTELÁR: 1.250.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 274 m² • **SZOBÁK:** 8 • **FÖLDTERÜLET:** 1.027 m²

VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

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

VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Áttekintés

VP azonosító	25066031
Hasznos lakótér	ca. 274 m²
Szobák	8
Hálószobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1969
Parkolási lehetoségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.250.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Teljesköruen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 95 m²
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.11.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	153.83 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Az ingatlan





VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Az ingatlan





VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Az ingatlan





VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Az ingatlan





VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Az ingatlan





VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Az ingatlan





VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Az ingatlan





VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Az ingatlan





VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Az ingatlan





VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Az ingatlan





VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Az ingatlan





VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Az ingatlan





VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Az ingatlan





VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Az ingatlan





VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Az ingatlan



VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Az elso benyomás

Ez a kivételes, letisztult Bauhaus stílusú családi ház nemcsak építészeti különlegesség, hanem mindenekelott rugalmas felhasználási lehetoségeivel is lenyugözo: Jelenleg az ingatlan teljes egészében modern fizioterápiás rendeloként üzemel – magas színvonalú, jól karbantartott és a legmodernebb technológiával felszerelt. Ezáltal az ingatlan nemcsak a tágas életteret kereso családok számára ideális, hanem különösen azok számára is, akik saját otthonukban szeretnének praxist, ügyvédi irodát vagy szabadúszó munkát indítani. A magas minoségu építészet és a sokoldalú helyiségelrendezés kombinációja olyan ingatlant teremt, amely magas fokú értéket és kényelmet kínál mind magán-, mind professzionális használatra. Az épületet a neves kölni építész, Joachim Schürmann professzor tervezte, akinek letisztult, minimalista formanyelve és funkcionális esztétikája továbbra is meghatározza az ingatlant. Schürmann a német háború utáni építészet egyik legfontosabb képviseloje, aki olyan projektekrol ismert, mint a Müncheni Muszaki Egyetem Építészeti Múzeuma és a Köln Város Történeti Levéltára. Az ingatlan félreérthetetlenül magán viseli az o kézjegyét: a látszóbeton mennyezetek, a padlótól a mennyezetig éro ajtók, a nagyméretu ablakok és a gondosan megtervezett térelrendezés magas szintu tervezési minoséget és építészeti letisztultságot biztosít. Minden részlet az esztétika és a funkció harmonikus ötvözésének elvét követi, idotálló jelleget kölcsönözve a háznak. A körülbelül 275 m² lakótér, valamint a nagyjából 95 m² különálló háztartási helyiség világos, hívogató, magas színvonalú tervezésu és funkcionalitású helyiségekben oszlik meg. A ház szíve a nappali és étkezo kandallóval és panorámás kilátással – amelyet egy luxus Boffi konyha egészít ki Gaggenau és Miele készülékekkel. Itt nemcsak fozhetünk, hanem stílusosan élvezhetjük az ételeket és könnyedén fogadhatjuk a vendégeket. Különösen figyelemre méltó a kertszinten található, külön bejáratú szint. Ideális terápiás, orvosi vagy kreatív szakmákhoz, de otthoni irodaként, stúdióként vagy vendéglakosztályként is használható. Később könnyen visszaalakítható tisztán lakótérré – teljesen az igényeknek megfeleloen. Ez a rugalmasság vonzó lehetoségeket nyit meg a legkülönbözobb életstílusok és munkabeosztások számára. A tágas nappali és irodaterületek mellett a ház további extrákat kínál: tetoterasszal és saját fürdoszobával rendelkezo fo hálószobát, gyerek- és vendégszobákat, könyvtárat, mosókonyhát, dupla garázst két-három kültéri parkolóhellyel, valamint egy buja, szépen parkosított kertet tavakkal és érett fákkal. A kültéri területek pihenésre és kikapcsolódásra csábítanak, privát menedéket teremtve a természettel körülvéve. A bensbergi helyszín csendes, mégis kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik mind a városközponttal, mind Kölnnel. Iskolák, szabadidos létesítmények, természet és helyi szolgáltatások mind könnyen megközelíthetok gyalogosan. A betegek, ügyfelek és vásárlók könnyen megközelíthetonek és megérkezonek találják az ingatlant. A kiváló elhelyezkedés, a

kiemelkedo építészet és a rugalmas felhasználási lehetoségek kombinációja ritka lehetoséggé teszi ezt az ingatlant az ingatlanpiacon.

VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Részletes felszereltség

•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

VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com