

Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath

# Familienfreundliches Wohnen in begehrter Bensberger Lage!

*VP azonosító: 26066014*



**VÉTELÁR: 979.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 178 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.362 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath**

## Áttekintés

VP azonosító	26066014
Hasznos lakótér	ca. 178 m <sup>2</sup>
Szobák	7
Hálósobák	6
Fürdoszobák	2
Építés éve	1969

Vételár	979.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 39 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiatanúsítvány	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	<b>02.06.2036</b>	Teljes energiaigény	<b>180.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>F</b>
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1969</b>

VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath

## Az ingatlan



VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath

## Az ingatlan



VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath

## Az ingatlan



VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath

## Az ingatlan



VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath

## Az ingatlan



VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath

## Az ingatlan



VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath

## Az ingatlan



VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath

## Az ingatlan



VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath

## Az ingatlan



VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath

## Az ingatlan



VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath

## Az ingatlan



VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath

## Az ingatlan



VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath**

## **Az also benyomás**

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.362 m<sup>2</sup> in einer ruhigen Sackgasse von Bergisch Gladbach-Bensberg. Die verkehrsarme Lage bietet ein besonders angenehmes und sicheres Wohnumfeld – ideal für Familien. Hier prägen Ruhe, Privatsphäre und eine gewachsene Nachbarschaft das tägliche Leben. Die Sackgassenlage schafft ein Wohngefühl, das heute selten geworden ist: wenig Verkehr, kurze Wege und ein Umfeld, in dem Kinder noch unbeschwert vor dem Haus spielen können.

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über rund 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und dem weitläufigen Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Neben mehreren Schlaf- und Arbeitszimmern stehen ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss zur Verfügung. Dort befinden sich unter anderem Hobby- und Abstellräume sowie ein Saunabereich.

Die Zimmer 4, 5 und 6 befinden sich auf der Souterrainebene und sind als vollwertige Wohnfläche ausgewiesen. Dank großzügiger Fensterflächen und der guten Belichtung präsentieren sich die Räume hell und freundlich und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Die Immobilie bietet Käufern die Möglichkeit, ein Haus in bester Bensberger Wohnlage nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und an heutige Wohn- und Energiestandards anzupassen. Das großzügige Grundstück, die familienfreundliche Sackgassenlage und die solide Bauweise schaffen ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung und die Verwirklichung individueller Wohnkonzepte.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Das Zentrum von Bensberg, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie die Anbindung an Köln sind in kurzer Zeit erreichbar. Grundstücke dieser Größe in einer derart ruhigen und familienfreundlichen Sackgassenlage gehören heute zu den seltenen Angeboten am Markt.

Eine interessante Immobilie für alle, die ein großzügiges Zuhause mit Entwicklungspotenzial in einer der gefragtesten Wohnlagen von Bensberg suchen.

**VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath**

## **Részletes felszereltség**

- **Freistehendes Einfamilienhaus**
- **Ruhige und familienfreundliche Sackgassenlage**
- **Großzügiges Grundstück mit ca. 1.362 m<sup>2</sup>**
- **Kamin im Wohnbereich**
- **Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten**
- **Weitläufiger, eingewachsener Garten**
- **Voll unterkellert**
- **Sauna**
- **Alarmanlage**
- **Gartenbeleuchtung**
- **Gewächshaus**
- **Teichanlage**
- **Garage mit zusätzlicher Stellfläche**
- **Gute Anbindung an das Zentrum von Bensberg sowie nach Köln**
- **Seltene Grundstücksgröße in begehrter Bensberger Wohnlage**
- **Attraktives Entwicklungspotenzial in einer der besten Wohnlagen von Bensberg**
- **Familienfreundliches Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Schulen und**

**VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath**

## **Minden a helyszínrol**

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Bensberg. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einer gewachsenen Nachbarschaft. Die ruhige Sackgassenlage sorgt für ein besonders angenehmes Wohnumfeld mit wenig Verkehr und hoher Aufenthaltsqualität.

Gerade Familien schätzen die Kombination aus Sicherheit, Ruhe und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die verkehrsarme Wohnstraße bietet Kindern viel Freiraum und ein Umfeld, in dem sie sich vergleichsweise unbeschwert bewegen können. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in gut erreichbarer Entfernung und machen den Standort besonders attraktiv für Familien mit Kindern jeden Alters.

Auch die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig. Zahlreiche Grünflächen, Spielplätze, Sportvereine sowie die umliegenden Wald- und Naherholungsgebiete bieten ideale Voraussetzungen für Freizeitaktivitäten im Freien und einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Das Zentrum von Bensberg mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch die nahegelegene Stadtbahnlinie 1 gewährleistet, die eine direkte Verbindung in die Kölner Innenstadt bietet. Ergänzt wird das Angebot durch die Schnellbuslinie SB40, die eine komfortable und schnelle Verbindung an den Breslauer Platz ermöglicht.

Auch für Berufspendler überzeugt die Lage: Die Autobahn A4 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und verbindet Bensberg mit Köln, dem rechtsrheinischen Umland und den regionalen Wirtschaftsstandorten. Der Flughafen Köln/Bonn ist ebenfalls bequem erreichbar und liegt nur rund 15 bis 20 Fahrminuten entfernt.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, familienfreundlichem Umfeld, naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort zu einer der begehrtesten Wohnlagen im Bergisch Gladbacher Stadtgebiet.

**VP azonosító: 26066014 - 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg/Lückerath**

## **További információ / adatok**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26066014 - 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](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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