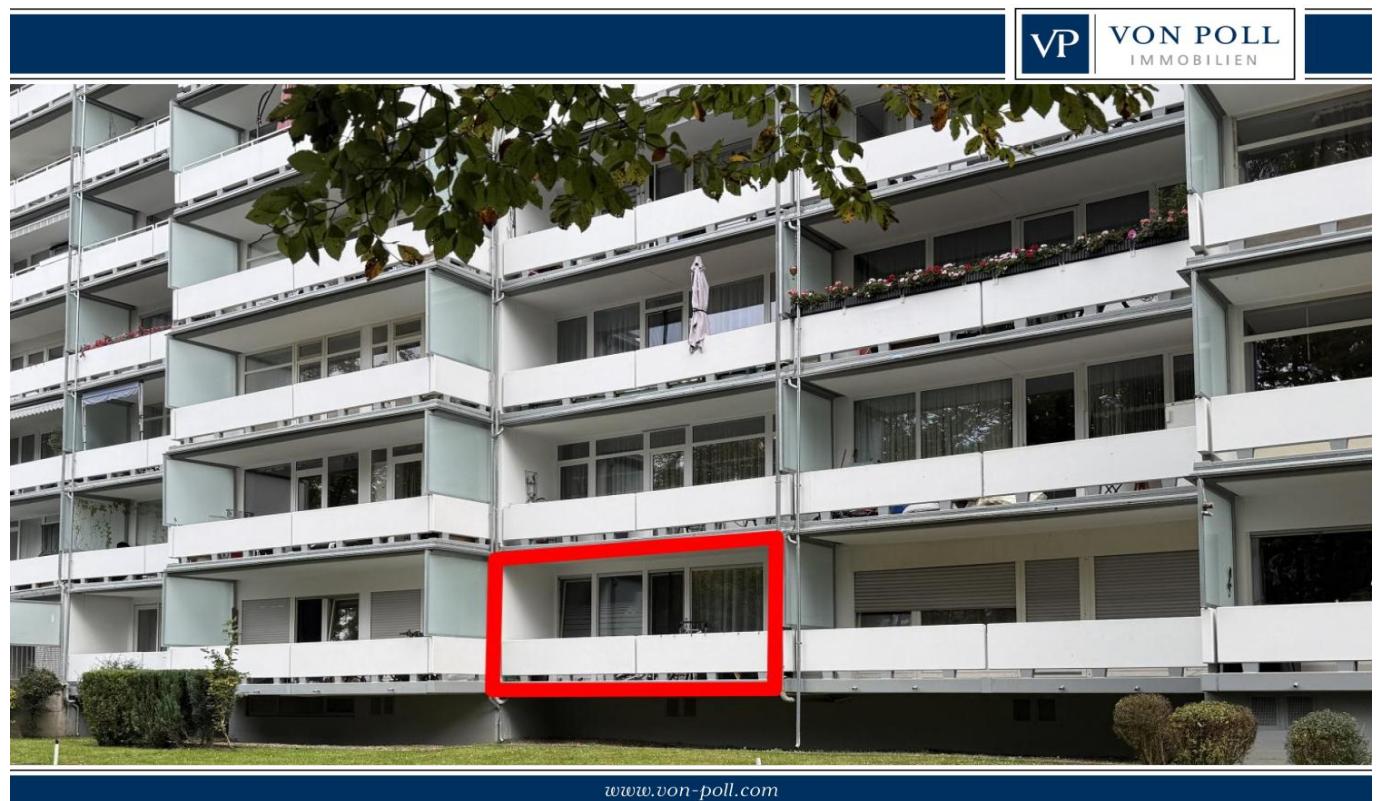


Bergisch Gladbach

## Appartamento di 3 locali con balcone e posto auto

*Codice oggetto: 25066042*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 159.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 83 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25066042</b>
Superficie netta	<b>ca. 83 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>3</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1975</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>159.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Balcone</b>

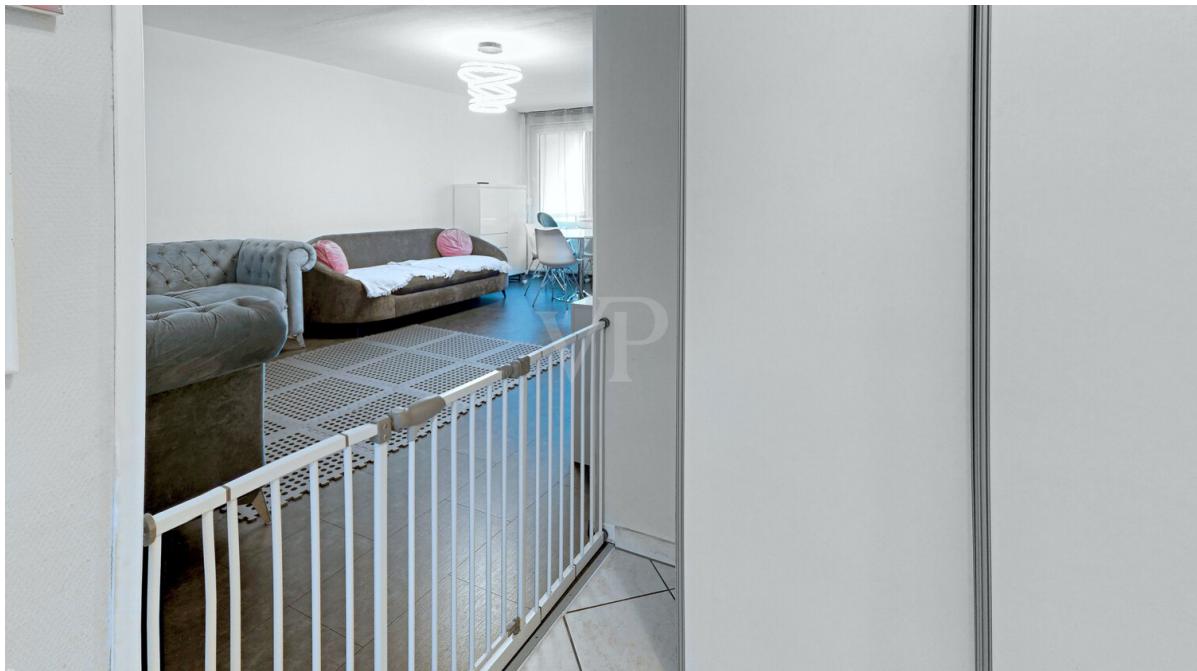
Codice oggetto: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	105.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	22.04.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

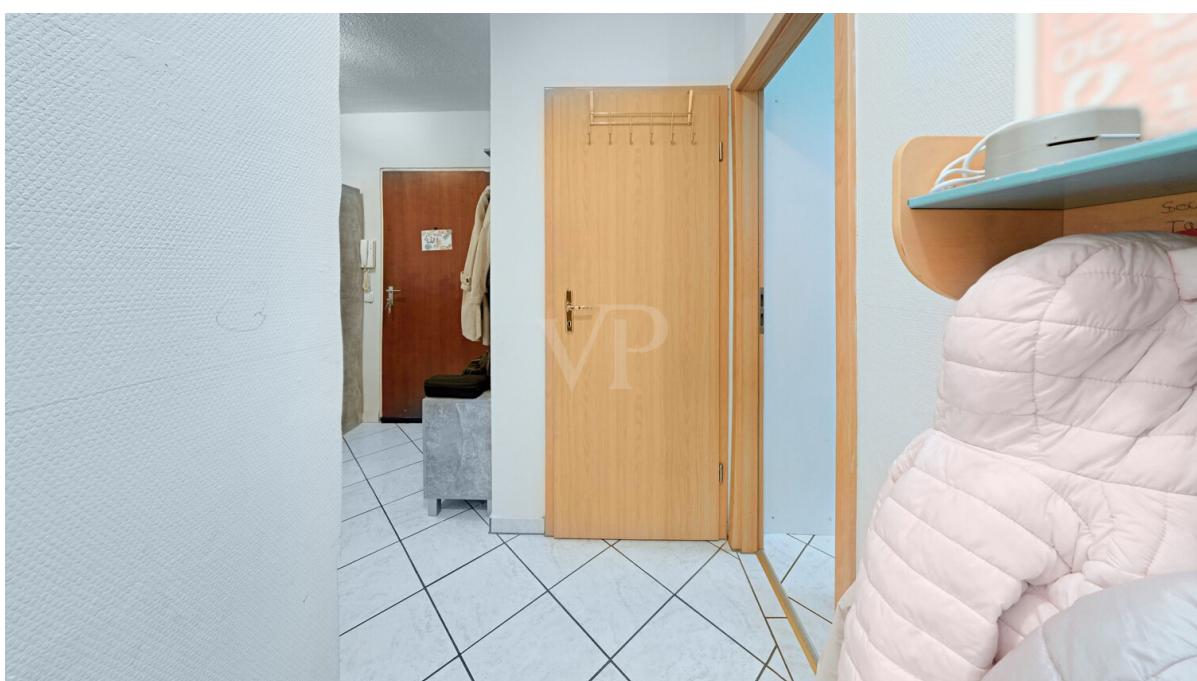
Codice oggetto: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

## La proprietà



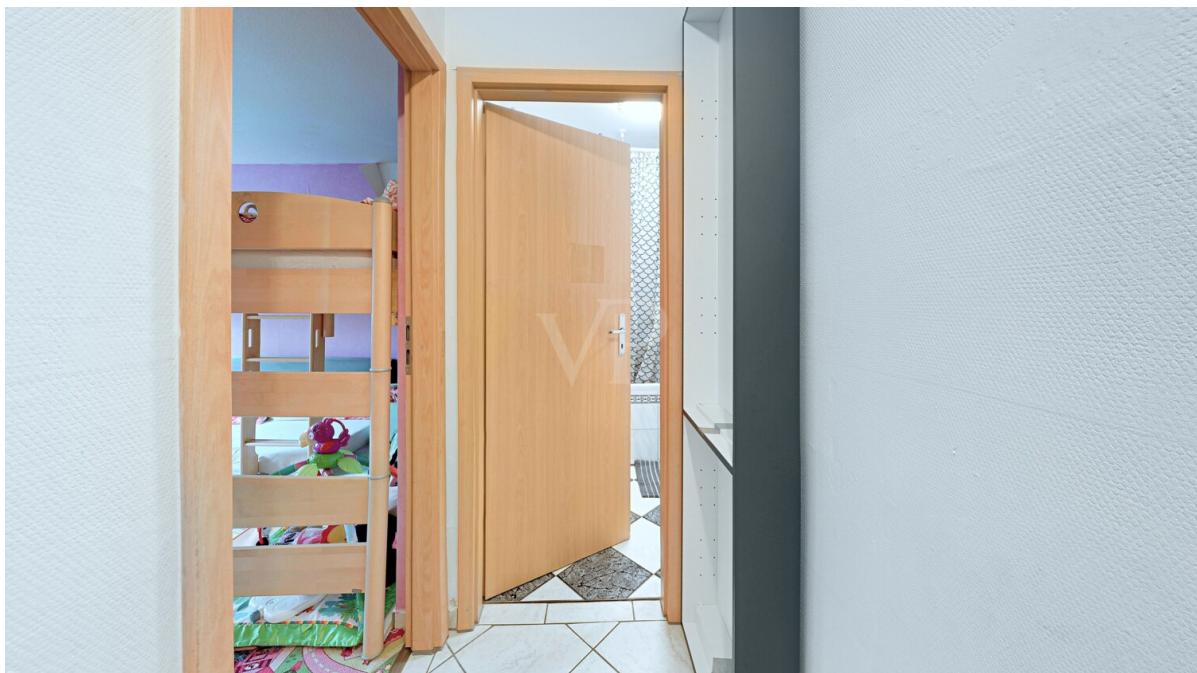
Codice oggetto: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach

## La proprietà

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 VON POLL  
FINANCE

### 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



**Codice oggetto: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach**

## Una prima impressione

Questo appartamento di tre locali ben tenuto si trova in un tranquillo condominio risalente al 1975 e offre una planimetria ben progettata con una superficie abitabile di circa 83 m<sup>2</sup>. L'appartamento è affittato in modo affidabile dal 2017 ed è ideale come investimento a lungo termine con un reddito da locazione stabile, ma anche per un futuro utilizzo da parte della proprietà. Il reddito netto mensile da locazione è di 576 €. La disposizione è classica e funzionale: un ampio soggiorno con accesso al balcone, due ulteriori stanze che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camerette o ufficio, una cucina separata, un bagno con vasca e attacco per lavatrice e un WC separato. Ambienti luminosi, pavimenti di facile manutenzione e finestre con doppi vetri creano un ambiente piacevole. Il balcone offre spazio per rilassarsi all'aperto, mentre il parcheggio incluso semplifica la vita quotidiana. La posizione vanta un'infrastruttura consolidata e un'eccellente accessibilità: negozi, medici, scuole e asili sono tutti facilmente raggiungibili. Grazie agli ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e stradali, questo appartamento è ideale sia per i pendolari che per le famiglie. L'immobile rappresenta un investimento sicuro, sia come investimento di capitale ad alto rendimento che come futura abitazione in una posizione ambita a Bergisch Gladbach-Bensberg.

**Codice oggetto: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach**

## **Dettagli dei servizi**

- Fliesen
- Vinylboden
- Gegensprechanlage
- Separates WC
  
- Balkon
- PKW-Außen-Stellplatz
- Waschmaschinenanschluss
- Fenster doppelt verglast im Kunststoffrahmen

**Codice oggetto: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach**

## Tutto sulla posizione

Der begehrte Stadtteil Bensberg mit seinem barocken Schloss zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Rechtsrheinischen. Die Infrastruktur ist hervorragend; Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Gastronomie befinden sich in der Nähe. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Kölner Innenstadt und der Flughafen Köln/Bonn sind je nach Verkehr in etwa 15–20 Minuten erreichbar. Die Stadtbahnlinie 1 fährt in rund 20 Minuten zum Kölner Neumarkt, der Schnellbus erreicht den Hauptbahnhof in ähnlicher Zeit. Mehrere Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die lebendigen Ortszentren von Bensberg und dem angrenzenden Refrath bieten vielfältige Einkaufsangebote, vom täglichen Bedarf bis zu hochwertigen Fachgeschäften. Kindergärten und alle gängigen Schulformen sind gut vertreten.

Für Erholung sorgt der südlich gelegene Königsforst mit weitläufigen Wald- und Radwegen. Nördlich locken der Saaler Mühlenteich und sein Umfeld mit weiteren Freizeitmöglichkeiten. In der Nähe befinden sich außerdem ein 18-Loch-Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine überregional bekannte Wellnessanlage mit Thermalbad und Saunalandschaft.

**Codice oggetto: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 105.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Codice oggetto: 25066042 - 51429 Bergisch Gladbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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