Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Vivere, lavorare, sentirsi bene: una prestigiosa casa progettata da un architetto con un potenziale versatile!

Codice oggetto: 25066031

PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 274 m^2 • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.027 m^2

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

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

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25066031
Superficie netta	ca. 274 m²
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 95 m²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	25.11.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	153.83 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La proprietà

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La proprietà

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La proprietà

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La proprietà

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La proprietà

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La proprietà

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La proprietà

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La proprietà

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La proprietà

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La proprietà

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La proprietà

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La proprietà

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La proprietà

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2204 - 48 128 0

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

La proprietà

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Una prima impressione

Questa eccezionale casa indipendente in puro stile Bauhaus non è solo un gioiello architettonico, ma colpisce soprattutto per la sua flessibilità d'uso: attualmente, l'immobile è interamente gestito come moderno studio di fisioterapia, di alta qualità, ben tenuto e dotato di tecnologie all'avanguardia. Questo rende l'immobile ideale non solo per le famiglie che cercano ampi spazi abitativi, ma anche per chi desidera aprire uno studio, uno studio legale o un'attività freelance nella propria abitazione. La combinazione di un'architettura di alta qualità e di una disposizione versatile degli spazi crea un immobile che offre un elevato livello di valore e comfort sia per uso privato che professionale. L'edificio è stato progettato dal rinomato architetto di Colonia, Prof. Joachim Schürmann, il cui linguaggio formale chiaro e minimalista e l'estetica funzionale continuano a caratterizzare l'immobile. Schürmann è uno dei più importanti rappresentanti dell'architettura tedesca del dopoguerra, noto per progetti come il Museo di Architettura dell'Università Tecnica di Monaco e l'Archivio Storico della Città di Colonia. La proprietà porta inconfondibilmente la sua firma: soffitti in cemento a vista, porte a tutta altezza, ampie finestre e una distribuzione degli spazi meticolosamente progettata garantiscono un elevato livello di qualità del design e chiarezza architettonica. Ogni dettaglio segue il principio di unire armoniosamente estetica e funzionalità, conferendo alla casa un carattere senza tempo. Circa 275 m² di superficie abitabile, più circa 95 m² di spazi di servizio separati, sono distribuiti in ambienti luminosi e accoglienti con elevati standard di design e funzionalità. Il cuore della casa è la zona giorno e pranzo con camino aperto e vista panoramica, completata da una lussuosa cucina Boffi attrezzata con elettrodomestici Gaggenau e Miele. Qui, non solo si può cucinare, ma anche gustare i pasti con stile e intrattenere gli ospiti con facilità. Particolarmente degno di nota è il piano indipendente al piano giardino con ingresso indipendente. È ideale per professioni terapeutiche, mediche o creative, ma anche come home office, studio o suite per gli ospiti. È possibile riconvertirlo in uno spazio puramente residenziale in un secondo momento, in base alle esigenze. Questa flessibilità apre interessanti possibilità per un'ampia varietà di stili di vita e modalità di lavoro. Oltre alle ampie zone giorno e ufficio, la casa offre ulteriori punti di forza: una suite padronale con terrazza sul tetto e bagno privato, camere per bambini e ospiti, una biblioteca, una lavanderia, un garage doppio con due o tre posti auto esterni e un rigoglioso giardino curato con laghetti e alberi secolari. Gli spazi esterni invitano al relax e al tempo libero, creando un rifugio privato immerso nella natura. La posizione a Bensberg è tranquilla ma offre ottimi collegamenti sia con il centro città che con Colonia. Scuole, strutture ricreative, natura e servizi locali sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. Pazienti, clienti e clienti troveranno la proprietà facilmente raggiungibile e arriveranno. La combinazione di un'eccellente posizione,

un'architettura eccezionale e opzioni di utilizzo flessibili rende questa proprietà una rara opportunità sul mercato immobiliare.

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Dettagli dei servizi

•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

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25066031 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com