

Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

# Wohnen, arbeiten, wohlfühlen – repräsentatives Architektenhaus mit vielseitigem Potential!

Codice oggetto: 25066031G



PREZZO D'ACQUISTO: 1.490.000 EUR • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.027 m<sup>2</sup>

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

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25066031G	Prezzo d'acquisto	1.490.000 EUR
Vani	8	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Bagni	3	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Anno di costruzione	1969	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage	Superficie lorda	ca. 275 m <sup>2</sup>
		Superficie commerciale	ca. 275 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 275 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza

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

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	132.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	29.11.2025	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

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

## La proprietà



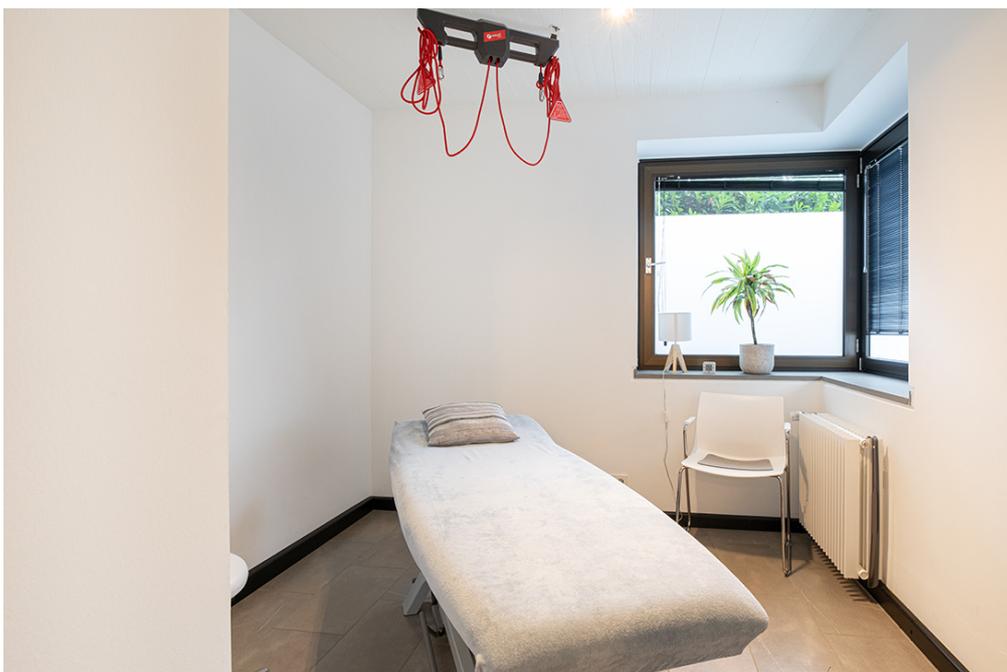
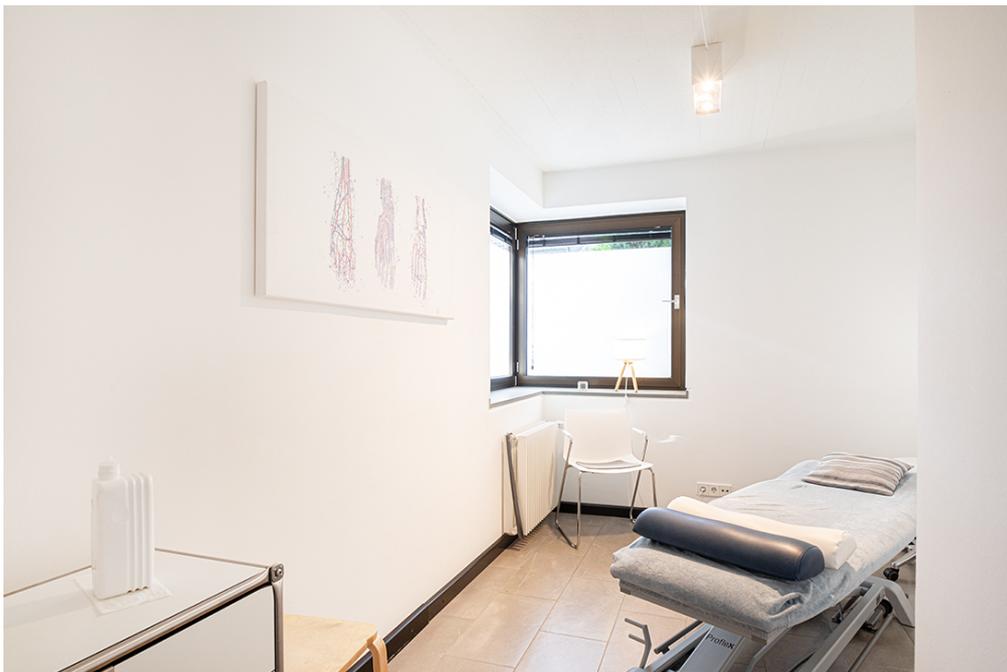
Codice oggetto: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## La proprietà



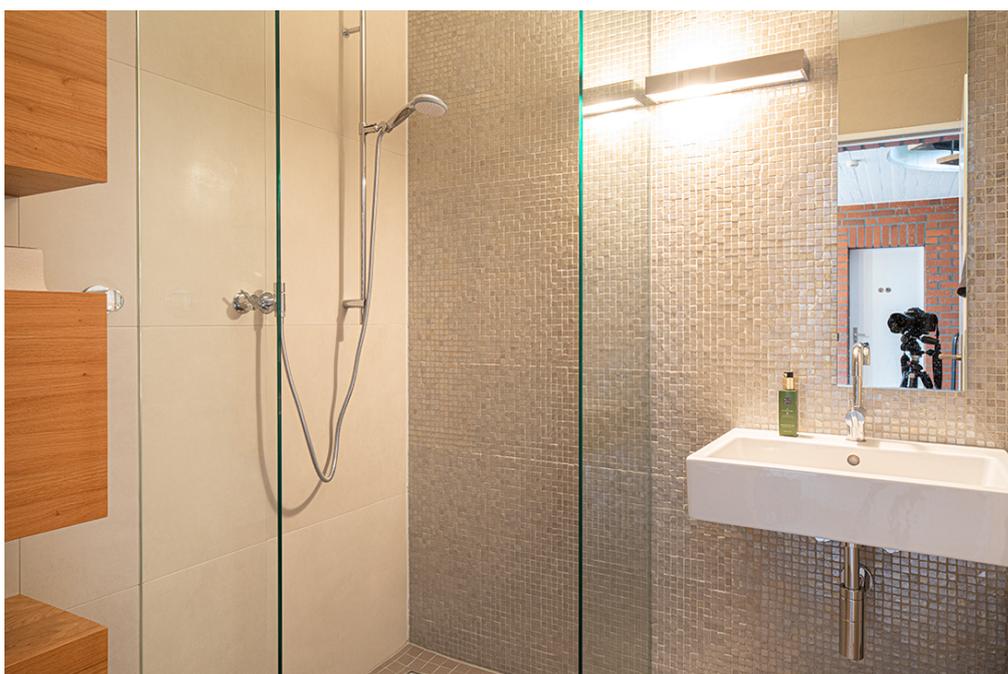
Codice oggetto: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



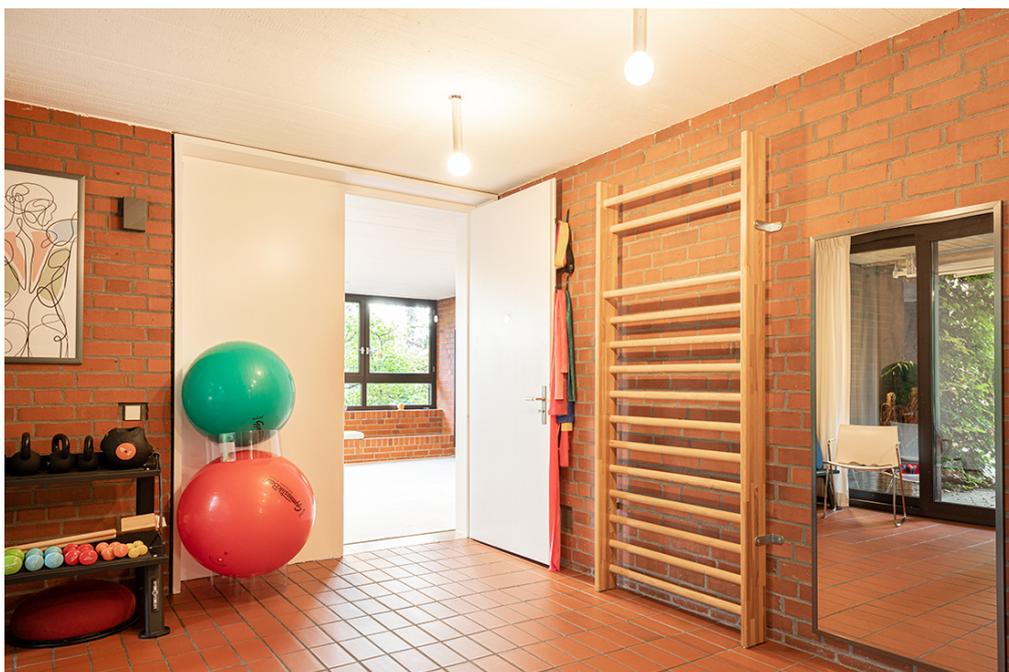
Codice oggetto: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



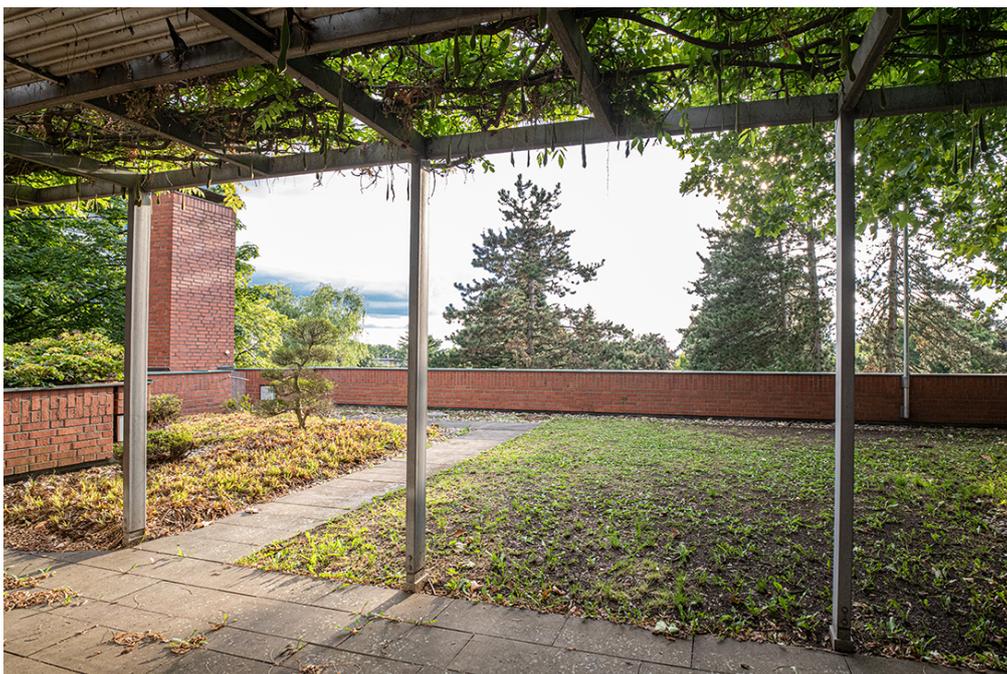
Codice oggetto: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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

## La proprietà



### 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: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Gebäude im Bauhausstil vereint klare Architektur mit flexibler Nutzung und eignet sich ideal für Praxis, Kanzlei oder andere freiberufliche Tätigkeiten. Entworfen vom renommierten Kölner Architekten Prof. Joachim Schürmann überzeugt die Immobilie durch zeitlose Gestaltung, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumstruktur, die ein repräsentatives Arbeitsumfeld schafft.

Auf rund 275 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche sowie zusätzlich ca. 95 m<sup>2</sup> separater Nutzfläche erwarten Sie großzügige, lichtdurchflutete Räume, die vielseitig nutzbar sind. Ein zentraler Empfangs- und Wartebereich mit offenem Kamin und großen Fensterachsen schafft eine einladende Atmosphäre für Patient:innen oder Mandant:innen. Ergänzt wird das Angebot durch moderne Besprechungs- und Arbeitsräume, eine hochwertige Boffi-Küche mit Gaggenau- und Miele-Geräten sowie eine separate Einheit im Gartengeschoß mit eigenem Eingang – optimal für patienten- oder mandantenorientierte Nutzung oder als unabhängige Bürofläche.

Weitere Highlights sind eine großzügige Dachterrasse, eine Doppelgarage mit zusätzlichen Außenstellplätzen sowie eine grüne Gartenanlage mit Teichen und altem Baumbestand, die eine angenehme Arbeitsumgebung im Grünen bietet. Die Lage in Bensberg ist ruhig und gleichzeitig hervorragend angebunden: Köln und die umliegende Region sind schnell erreichbar, sodass Mitarbeiter:innen, Patient:innen oder Mandant:innen bequem ankommen.

Die Kombination aus architektonischem Anspruch, repräsentativer Gestaltung und flexibler Nutzung macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Gewerbeimmobilienmarkt – ideal für Ärzt:innen, Therapeut:innen, Anwälte:innen, Steuerberater:innen oder Freiberufler:innen, die Wert auf ein hochwertiges Arbeitsumfeld legen.

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

## Dettagli dei servizi

- Repräsentativer Empfangs- und Besprechungsbereich mit Kamin
- Exklusive Designerküche von Boffi mit Geräten von Gaggenau und Miele
- Raumhohe Türen, Sichtbetondecken und großzügige Fensterachsen
- Flexible Raumstruktur mit Galerie und Bibliothek
- Separat zugängliche Einheiten im Gartengeschoss für Praxis- oder Büronutzung
- Helle Räume mit Terrassenzugängen, vier Terrassen insgesamt
- Archiv- und Lagermöglichkeiten sowie großzügige Funktionsräume
- Doppelgarage mit zusätzlichen Stellplätzen
- Gepflegte Gartenanlage mit altem Baumbestand und Teichen

**Codice oggetto: 25066031G - 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 von einer harmonischen Mischung aus gepflegten Wohnhäusern und kleineren Gewerbeeinheiten und bietet damit eine diskrete und zugleich repräsentative Adresse für eine gewerbliche Nutzung.

Die ruhige Atmosphäre mit wenig Durchgangsverkehr schafft ein angenehmes Umfeld für Tätigkeiten, die ein konzentriertes Arbeiten und eine entspannte Kunden- oder Patientenbetreuung erfordern. Besonders geeignet ist der Standort für beratungs- und praxisorientierte Dienstleistungen wie Therapie, Coaching, Heilpraktik, Kanzleien oder kleinere Seminare und Schulungen, bei denen Diskretion und eine ruhige Umgebung von Vorteil sind.

Dank der guten Infrastruktur sind die Stadtzentren von Bensberg und Bergisch Gladbach schnell erreichbar. Geschäfte, Gastronomie und weitere Dienstleister befinden sich in kurzer Entfernung. Die Anbindung an Köln über die A4 sowie an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet zudem eine komfortable Erreichbarkeit für Kund:innen, Mandant:innen oder Patient:innen aus der gesamten Region.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Diskretion, professioneller Außenwirkung und verkehrsgünstiger Anbindung – und stellt damit einen hervorragenden Standort für eine hochwertige gewerbliche Nutzung dar.

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

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.11.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
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: 25066031G - 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](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)