

Bergisch Gladbach – Bensberg

# Moderne Wohnung mit gehobener Ausstattung!

Objektnummer: 24066026



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

KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24066026
Wohnfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	315.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	130.72 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.11.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 24066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## 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)

Objektnummer: 24066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Objektnummer: 24066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine sehr schöne und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1966 erbaut wurde. Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2019 grundsaniiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup>, bietet diese Wohnung genügend Raum für ein komfortables Wohngefühl. Die Wohnung ist ganz klassisch aufgeteilt und verfügt über zwei Zimmer, eine separate Küche und einen attraktiven Wohnbereich, der einen direkten Zugang zur Loggia hat, die optimal nach Süd-Westen ausgerichtet ist. Bei guter Sicht können Sie hier den Weitblick genießen. 1/4 der Loggiafläche ist in der Wohnfläche berücksichtigt. Das modernisierte Badezimmer überzeugt mit zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen und verfügt über eine ansprechende Gestaltung. Der Zustand der Wohnung kann als überdurchschnittlich gepflegt bezeichnet werden, sodass ein Käufer eine Immobilie ohne Renovierungstau übernimmt. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus insgesamt 12 Einheiten, verteilt auf zwei direkt aneinander gebaute Baukörper. Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im linken Baukörper mit insgesamt nur 4 Wohneinheiten. Die Gas-Brennwerttherme wurde im September 2024 erneuert. Das Dach wurde im Jahr 2021 erneuert und mit einer extrahohen (60 cm) Rockwool-Einblasdämmung gedämmt. Selbstverständlich finden Sie im Untergeschoss die üblichen Keller- und Hauswirtschaftsräume vor. Das jetzige Mietverhältnis besteht seit Januar 2020. Die Mieterin hat großes Interesse, das Mietverhältnis weiterzuführen. Für eine eigene Nutzung müsste eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden. Um die Privatsphäre der Mieterin zu wahren, wurden die privaten Gegenstände und Möbel der Mieterin verpixelt. Das Immobilienangebot wird durch einen PKW-Außenstellplatz abgerundet.

Objektnummer: 24066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Ausstattung und Details

- Grundsanierung 2019: Wasserrohre in Bad und Küche, Sicherungskasten und Elektroleitungen, Heizkörper im Bad und Wohnzimmer, Türen und Türzargen
- Rollladen, manuell zu betätigen
- Gegensprechanlage
- Teilweise eingelassene Deckenspots
- 1 PKW-Außenstellplatz
- 1 Kellerraum

Objektnummer: 24066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Bensberg mit seinem imposanten Barockschloss gehört zu den beliebtesten Wohnstandorten und gilt als attraktive Adresse im rechtsrheinischen Gebiet. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind nahezu perfekt. Die Kölner Innenstadt als auch der Flughafen Köln-Bonn sind in ca. 15 Minuten erreichbar. Die Straßenbahn der Linie 1 fährt in 20 Minuten an den Kölner Neumarkt, der Schnellbus SB40 in 20 Minuten zum Kölner Hauptbahnhof. Die 280 m entfernte Bushaltestelle "Alte Post" und der nahegelegene Busbahnhof (700 m) bieten Buslinien nach Kürten, Bergisch Gladbach, Rösrath, Lindlar, Leverkusen, usw. Die beliebten Innenstädte von Bensberg und dem benachbarten Refrath sind schnell erreichbar und bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den hochwertigen und täglichen Bedarf. Das Einkaufszentrum der Schlosstadt Bensberg ist 450 m entfernt und in 7 Minuten zu Fuß zu erreichen. Bensberg lädt mit seinen zahlreichen Boutiquen, Restaurants sowie dem 2-Sterne-Restaurant im Grandhotel Schloss Bensberg zum Bummeln und Shoppen ein und liegt im unmittelbaren Speckgürtel von Köln. Kindergärten und alle Schulformen sind ausreichend vorhanden. Erholung findet man im südlich angrenzenden Naturschutzgebiet Königsforst sowie in der nördlich angrenzenden Umgebung des Saaler Mühlensees. Hier befinden sich ein 18 Loch Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness Einrichtung mit Thermalbad und Sauna.



Objektnummer: 24066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 130.72 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. 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.

Objektnummer: 24066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach  
E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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