

Bergisch Gladbach – Bensberg

# Man kann kaum schöner wohnen!

????????? ??????????: 25066003



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

????? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 105 m<sup>2</sup> • ?????????: 4

???????? ??????????: 25066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25066003	????? ???????	549.000 EUR
?????????????	ca. 105 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
???????	1	?????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????????	4	?????????????	
????????????? ???	3	?????????	???????
?????????????		?????????????	
?????????????	2	?????????????????????????????	ca. 9 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2011	???????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	WC ??????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	???????????????	
????? ????????????	<b>ELECTRICITY</b>	????????? ????????	26.40 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	05.09.2026	???????????????	
???????????????????		???????????????	A+
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	????????? ????????????????	???????????????	
	????? / ??????	????? ????????????????	2011
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ?????????





???????? ??????????: 25066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ?????????



???????? ?????????: 25066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ?????????





???????? ??????????: 25066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ?????????





???????? ??????????: 25066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ?????????





???????? ??????????: 25066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ?????????

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




???????? ??????????: 25066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

??? ?????? ???????????

Diese moderne Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 4-Parteienhauses aus dem Baujahr 2011. Das Gebäude befindet sich am Ende einer sehr ruhigen Sackgasse. Ein vorhandener Lastenaufzug bietet besonderen Komfort für den Transport von Einkäufen, Gepäck o.ä. Selbstverständlich kann er auch Personen befördern. Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, die vielseitig nutzbar sind, darunter ein großzügiger Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer sowie ein weiterer Raum, der als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Die offene Küche grenzt nahtlos an den Ess- und Wohnbereich, von dem aus der Balkon zu betreten ist. Hierbei sei erwähnt, dass ca. 7 m<sup>2</sup> des Balkons in der Wohnflächenangabe enthalten ist. Die durchaus großzügige Wohnfläche überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung. Teilweise eingelassene Deckenspots setzen die Räume ins rechte Licht. Der Bodenbelag besteht aus hochwertigem Echtholzparkett sowie pflegeleichten Fliesen in den Bädern. Komfort wird durch die elektrische Rollladensteuerung mit Zeitschaltuhr ergänzt, die sowohl für Bequemlichkeit als auch zusätzliche Sicherheit sorgt. Die Fußbodenheizung schafft in der gesamten Wohnung ein angenehmes Raumklima. Die barrierearme Bauweise ermöglicht ein komfortables Wohnen für jede Altersgruppe. Dank des modernen Gesamtkonzepts, der hochwertigen Ausstattung und der durchdachten Aufteilung eignet sich diese Wohnung sowohl für Paare als auch für Familien oder Personen, die Wert auf eine großzügige und attraktive Wohnung legen. Im Erdgeschoss dürfen Sie einen klassischen Keller sowie einen Hauswirtschaftsraum erwarten. Eine abschließbare Fahrradbox sorgt für einen sicheren Platz für Fahrräder und leichte Erreichbarkeit. Das Immobilienangebot wird durch zwei PKW-Außenstellplätze abgerundet. Einer davon ist überdacht und bietet somit zusätzlichen Schutz für das Fahrzeug, der zweite befindet sich im Freien.



???????? ??????????: 25066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

????????????????? ??? ??????????

- Kleine Eigentümergemeinschaft
- Hochwertiger Einbau-Garderoben- und Einbau-Schuhschrank
- 1 Fahrradbox
- Rollladen, elektrisch betrieben mit Zeitschaltuhr
- Gegensprechanlage
- Fenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- 1 PKW-Außenstellplatz überdacht, 1 PKW-Außenstellplatz ohne Überdachung
- Nolte Einbauküche
- Teilweise eingelassene Deckenspots
- Bodenbelag Naturholzparkett und Fliesen

???????? ??????????: 25066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

??? ??? ??? ????????????

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 nahe gelegene Bushaltestelle Kauler Straße bietet die Buslinie 457 an. Hiermit erreichen Sie u.a. das Mediterana. Die beliebten Innenstädte von Bensberg als auch dem angrenzenden Refrath sind schnell erreicht und bieten Einkaufsmöglichkeiten auf hohem Niveau sowie für den täglichen Bedarf. Kindergärten und alle Schulformen sind reichlich vorhanden. Erholung findet man im südlich angrenzenden Naturschutzgebiet Königsforst sowie in der nördlich angrenzenden Umgebung des Saaler Mühlenteichs. Hier befinden sich ein 18 Loch Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness Einrichtung mit Thermalbad und Sauna.

???????? ??????????: 25066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2026. Endenergiebedarf beträgt 26.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 25066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ???????????????, ?????????????????? ?? ??? ??????????? ?????????????????? ????:

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)