Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

3-Zimmer-EG-Wohnung für Gartenliebhaber!

Objektnummer: 26066026



KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

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

Objektnummer: 26066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Auf einen Blick

Objektnummer	26066026
Wohnfläche	ca. 81 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	289.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.04.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	95.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

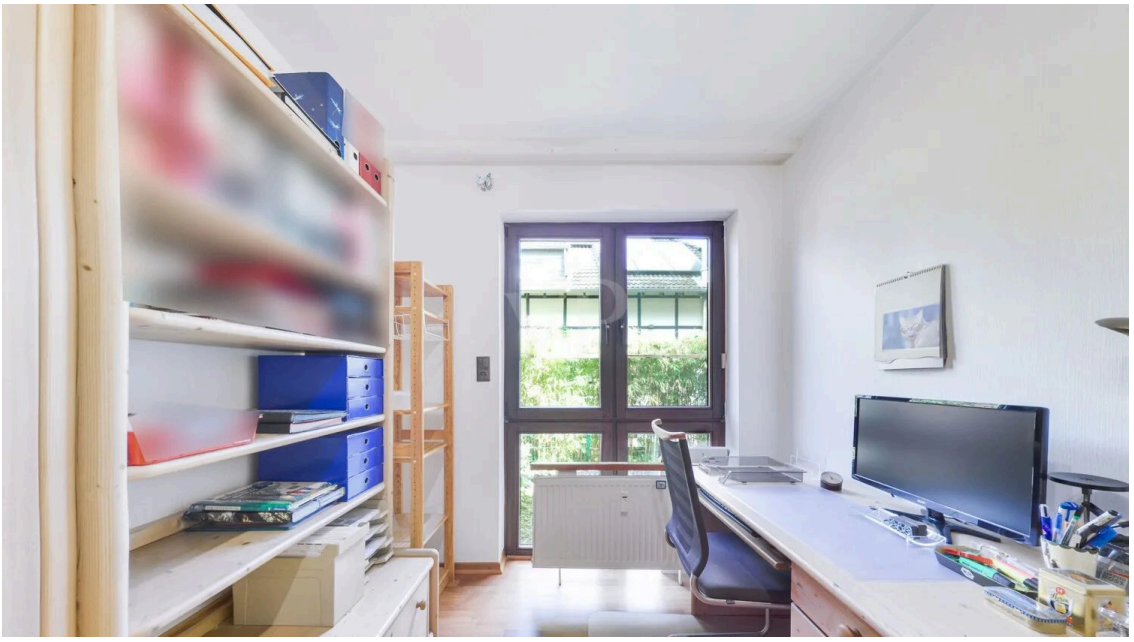
Die Immobilie

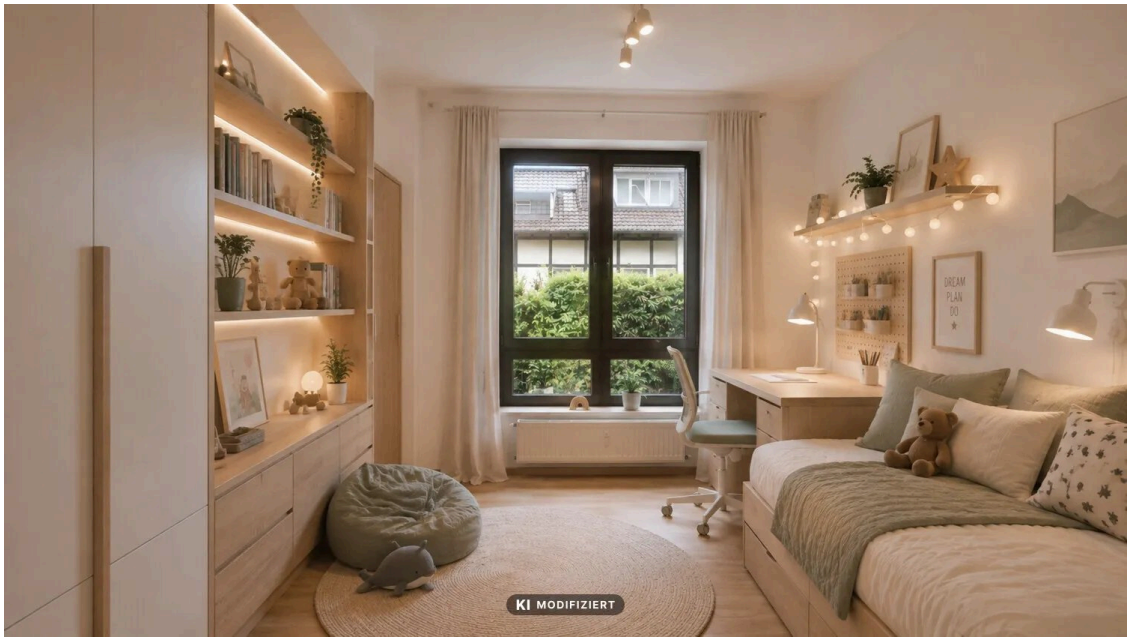




Objektnummer: 26066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Die Immobilie

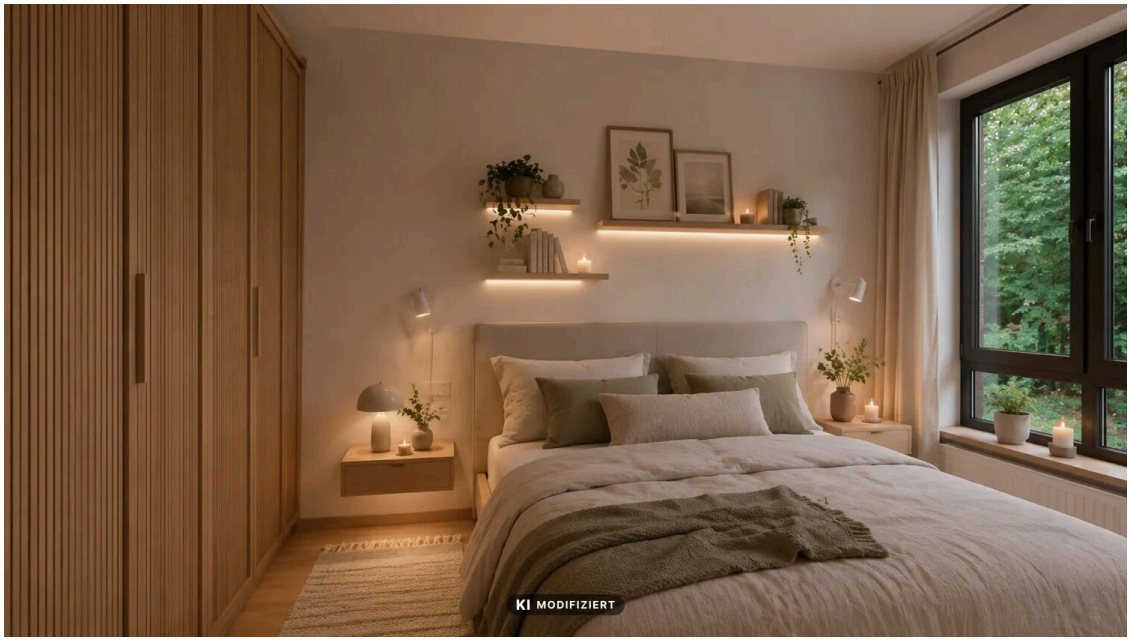




Objektnummer: 26066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Die Immobilie



Objektnummer: 26066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Ein erster Eindruck

Diese 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 81 m² befindet sich in einer sehr ruhigen Lage in einem Mehrfamilienhaus mit nur 9 Einheiten.

Die Wohnung überzeugt durch eine attraktive Raumaufteilung, zu der zum großen Ess-/
Wohnbereich zwei Zimmer und ein Duschbad gehören. Eine separate Küche, ein Gäste-WC sowie ein kleiner Abstellraum ergänzen das Raumangebot. Zu den weiteren Merkmalen zählen im Untergeschoss ein eigener Kellerraum, ein allgemeiner Hauswirtschaftsraum sowie ein Fahrradraum.

Besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Gartenbereich im Sondernutzungsrecht. Dieser Außenbereich ermöglicht individuellen Freiraum direkt vor der eigenen Haustür, ideal, um persönliche Vorstellungen einer privaten Grünfläche zu verwirklichen.

Für Ihr Fahrzeug steht ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der Komfort und Schutz bei jeder Witterung bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, sodass Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen gestalten können. Die Aus- stattungsqualität ist als normal einzustufen, allerdings betonen wir gerne, dass die Wohnung mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet ist.

Die Eigentümergemeinschaft mit nur 9 Einheiten sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld mit überschaubarer Größe. Die vorhandene Hausverwaltung steht den Bewohnerinnen und Bewohnern zuverlässig zur Seite und regelt alle Belange der Liegenschaft.

Diese Eigentumswohnung bietet ideale Voraussetzungen für Käufer, die viel Wert auf eine attraktive Raumaufteilung, einen eigenen Gartenbereich und individuelle Modernisierungsmöglichkeiten legen. Es sei noch erwähnt, dass in der angegebenen Wohnfläche von ca. 81 m² ein anteilig einzurechnender hälftiger Terrassenbereich mit ca. 6,25 m² eingerechnet wurde.
Somit verfügt diese Wohnung über eine Netto-Wohnfläche von ca. 75 m².

Objektnummer: 26066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Ausstattung und Details

- Erdgeschosswohnung mit attraktivem Gartenbereich im Sondernutzungsrecht
- Parkett, Fliesen
- 1 Tiefgaragenstellplatz (zum Immobilienangebot gehörend)
- Elektrisch betriebene Rollladen
- Gäste-WC
- 2fach-Isolierverglasung aus dem Baujahr im Holzrahmen (1 modernisiertes Fenster)
- Eigener Kellerraum
- Allgemeiner Hauswirtschaftsraum
- Fahrradraum

Objektnummer: 26066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage, die Straße ist als verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit Tempo 30 geprägt und bietet ein angenehmes, überwiegend wohnwirtschaftliches Umfeld.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind im näheren Umfeld vorhanden. Auch die Zentren von Bensberg und Bergisch Gladbach sind gut erreichbar. Die Umgebung bietet zudem verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut: Die Bushaltestelle der Linie 455 liegt nur rund 200 Meter entfernt, die Straßenbahn der Linie 1 erreicht man in ca. 900 m.

Erholung findet man an den angrenzenden Waldgebieten Gierather Wald und Saaler Mühle. 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: 26066026 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 2204 - 48 128 0
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com