Bergisch Gladbach – Lückerath

Mehr als eine Wohnung – individuelles Wohnen mit Wintergarten, Terrasse und Garten!

Objektnummer: 26066030



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26066030 - 51429 Bergisch Gladbach – Lückerath

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

Objektnummer: 26066030 - 51429 Bergisch Gladbach – Lückerath

Auf einen Blick

Objektnummer	26066030
Wohnfläche	ca. 63 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 24 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26066030 - 51429 Bergisch Gladbach – Lückerath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	75.11 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.03.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26066030 - 51429 Bergisch Gladbach – Lückerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26066030 - 51429 Bergisch Gladbach – Lückerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26066030 - 51429 Bergisch Gladbach – Lückerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26066030 - 51429 Bergisch Gladbach – Lückerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26066030 - 51429 Bergisch Gladbach – Lückerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26066030 - 51429 Bergisch Gladbach – Lückerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26066030 - 51429 Bergisch Gladbach – Lückerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26066030 - 51429 Bergisch Gladbach – Lückerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26066030 - 51429 Bergisch Gladbach – Lückerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26066030 - 51429 Bergisch Gladbach – Lückerath

Die Immobilie





Objektnummer: 26066030 - 51429 Bergisch Gladbach – Lückerath

Ein erster Eindruck

Diese Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 3-Einheiten-Wohnhauses aus dem Jahr 1958 in Bergisch Gladbach, Stadtteil Bensberg/Lückerath.

Mit ca. 63 m² Wohnfläche, einem großzügigen Wintergarten, der auf Grund seines Neuaufbaus in 2009 auch wohnlich genutzt werden kann und einem eigenen Gartenbereich, bietet sie interessante Möglichkeiten für Käufer, die ihre Wohnideen verwirklichen möchten.

Die Wohnung verfügt über einen Wohnbereich mit direktem Zugang zum Wintergarten, ein Schlafzimmer, ein Duschbad sowie eine geräumige Küche. Die individuelle Raumaufteilung bietet Potenzial für Veränderungen, um die Räumlichkeiten an heutige Wohnbedürfnisse anzupassen.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wintergarten, der durch den Eigentümer im Jahr 2009 entfernt und komplett erneuert wurde und einen schönen Übergang zum Außenbereich schafft. Die angrenzende Terrasse und der Garten mit Sondernutzungsrecht bieten Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden im Freien.

Im Laufe der Jahre wurden bereits verschiedene Maßnahmen durchgeführt. Dazu zählen unter anderem die komplette Sanierung des Badezimmers, der Austausch der Haus- und Wohnungseingangstüren sowie die Dämmung des Daches. Die Innenausstattung entspricht teilweise nicht mehr den heutigen Wohnvorstellungen, sodass Modernisierungen und gegebenenfalls Anpassungen der Raumaufteilung einzuplanen sind.

Zusätzlich steht Nutzfläche von ca. 23 m² im Untergeschoss zur Verfügung, ein Gartenhaus sowie eine Zisterne zur Gartenbewässerung ergänzen das Immobilienangebot.

Eine eigene Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz runden das Angebot ab. Die Vorbereitung für eine Wallbox ist bereits vorhanden.

Objektnummer: 26066030 - 51429 Bergisch Gladbach – Lückerath

Ausstattung und Details

- Erdgeschosswohnung mit direktem Zugang in den Garten
- Garten mit Sondernutzungsrecht
- Garage
- Kellerraum
- Allgemeiner Hauswirtschaftsraum
- Rollläden, manuell und elektrisch betrieben
- Anschlüsse für Datenkabel im Wohnbereich, der Küche und in der Diele
- Kellerraum
- Kellerraum

Objektnummer: 26066030 - 51429 Bergisch Gladbach – Lückerath

Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage von Bergisch Gladbach, Stadtteil Bensberg/Lückerath. Der beliebte Stadtteil verbindet eine gute Infrastruktur mit der Nähe zur Metropole Köln und bietet damit eine attraktive Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen.

Das Bensberger Zentrum mit seiner vielfältigen Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Ärzten sowie Cafés und Restaurants ist gut erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Umfeld.

Ein besonderer Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Die Stadtbahnlinie 1 verbindet Bensberg direkt mit der Kölner Innenstadt. Über die nahe gelegene Autobahn A4 sind sowohl Köln als auch die umliegenden Städte der Region bequem erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten der nahe gelegene Königsforst sowie weitere Grün- und Waldflächen zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten. Auch das Bensberger Schloss und die attraktive Umgebung des Bergischen Landes tragen zur hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Die Lage überzeugt durch die Verbindung aus guter Nahversorgung, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer attraktiven Anbindung an Köln. Damit eignet sich der Standort für unterschiedliche Lebensphasen – von Berufstätigen und Paaren über Familien bis hin zu Menschen, die Wert auf eine gut erreichbare Infrastruktur legen.

Objektnummer: 26066030 - 51429 Bergisch Gladbach – Lückerath

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 26066030 - 51429 Bergisch Gladbach – 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