Bergisch Gladbach – Bensberg

Bensberger Bestlage – Viel Potenzial für eigene Wohnideen!

Objektnummer: 26066034



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 551 m²

Objektnummer: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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

Objektnummer: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26066034
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1970

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	191.04 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie

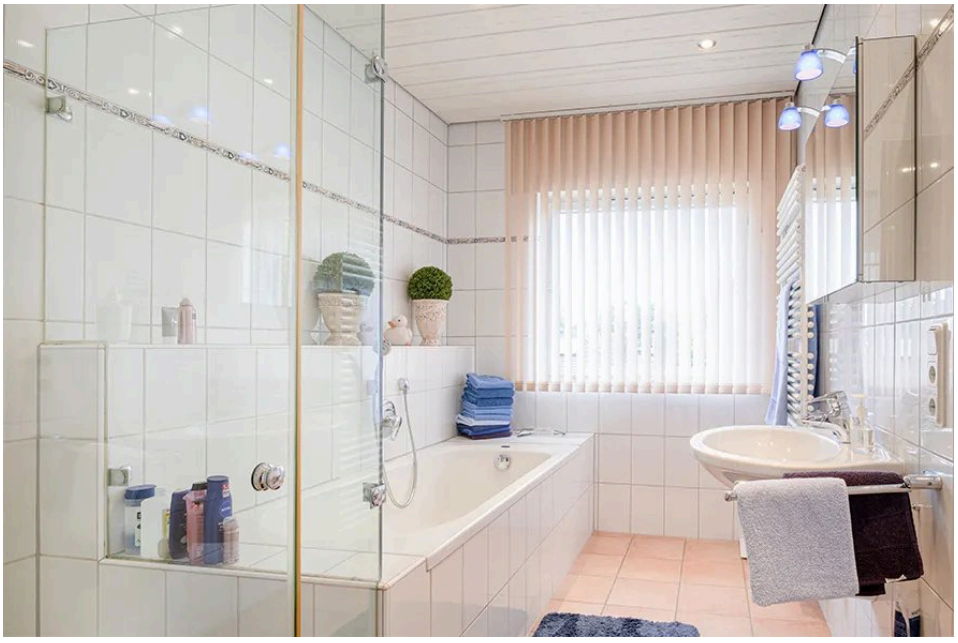




Objektnummer: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie

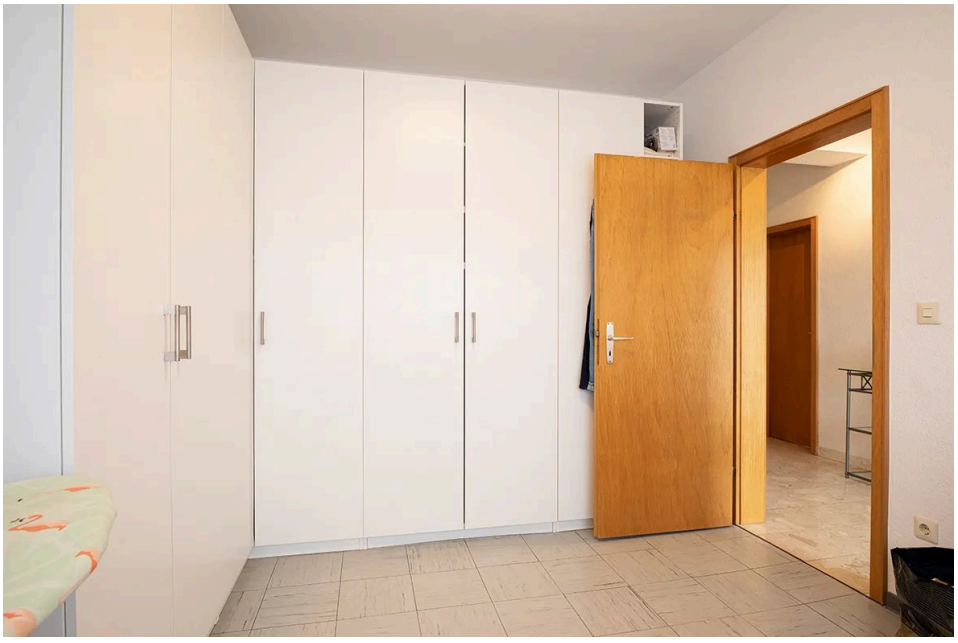




Objektnummer: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1970 erstmals bezogene, einseitig angebaute Einfamilienhaus bietet viel Raum für neue Ideen. Auf einem ca. 551 m² großen Grundstück stehen rund 120 m² Wohnfläche sowie großzügige zusätzliche Nutzflächen zur Verfügung. Eine Immobilie für Käufer, die nicht nur ein Haus suchen, sondern ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Die klassische Raumaufteilung bietet eine gute Basis für ein modernes Wohnkonzept. Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die Küche verfügt über einen Zugang zum Garten. Die vorhandene Ausstattung ist überwiegend älteren Datums und lässt viel Spielraum für eine individuelle Neugestaltung.

Ein besonderes Plus ist das Dachgeschoss mit ca. 94 m² zusätzlicher Nutzfläche. Mehrere Räume sind bereits vorhanden. Ob eine Umwandlung in genehmigte Wohnfläche möglich ist, muss baulich und baurechtlich geprüft werden.

Das vollständig unterkellerte Haus bietet mit ca. 117 m² Nutzfläche reichlich Platz für Hobby, Werkstatt, Hauswirtschaft und Stauraum. Praktisch ist der direkte Zugang vom Untergeschoss in den Garten.

Das ca. 551 m² große Grundstück mit Südostausrichtung bietet Platz für entspannte Stunden im Freien und eigene Gestaltungsideen. Eine Garage mit direktem Gartenzugang rundet das Angebot ab.

Die Immobilie ist deutlich modernisierungsbedürftig. Insbesondere Fenster, Heizungsanlage, Haustechnik und Teile des Innenausbaus sollten im Zuge einer umfassenden Sanierung erneuert werden.

Wer bereit ist, eine Bestandsimmobilie neu zu denken, findet hier eine interessante Kombination aus Wohnraum, großzügigen Nutzflächen und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Ausstattung und Details

- Einseitig angebautes Einfamilienhaus
- ca. 120 m² Wohnfläche
- ca. 551 m² Grundstück
- Gefragte, ruhige Wohnlage in Bensberg
- Klassische Raumaufteilung mit Gestaltungspotenzial
- Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Vollständig unterkellert
- Klimaanlage
- Direkter Gartenzugang vom Untergeschoss
- Grundstück mit Südostausrichtung
- Garage mit Zugang zum Garten

Objektnummer: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet im Bergisch Gladbacher Stadtteil Kaule, unweit des Bensberger Zentrums. Die Umgebung ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern, gepflegten Gärten und verkehrsarmen Anliegerstraßen geprägt. Besonders für Familien bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, kurzen Wegen und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Ein wesentlicher Vorteil ist das vielfältige Bildungs- und Betreuungsangebot. Mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld. Auch Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind gut erreichbar. Mit dem Albertus-Magnus-Gymnasium und den weiteren Schulen im Bensberger Stadtgebiet stehen unterschiedliche Schulformen zur Auswahl.

Die Versorgung im Alltag ist ebenfalls komfortabel. Supermärkte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich teilweise in fußläufiger Entfernung. Das Bensberger Zentrum mit seiner Schloßstraße bietet darüber hinaus zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés, Ärzte und Dienstleistungsangebote.

Auch die Verkehrsanbindung ist für Familien und Berufspendler interessant. Über die Stadtbahnlinie 1 ab Bensberg besteht eine direkte Verbindung über Köln-Deutz in die Kölner Innenstadt. Ergänzende Busverbindungen erschließen das Stadtgebiet. Mit dem Auto sind die Autobahn A4, die rechtsrheinischen Kölner Stadtteile sowie die Kölner Innenstadt gut erreichbar.

Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die Grünflächen rund um die Saaler Mühle, das Naherholungsgebiet Königsforst sowie verschiedene Sport- und Vereinsangebote schaffen ein abwechslungsreiches Umfeld für Kinder und Erwachsene.

Die Lage verbindet damit die Vorzüge eines ruhigen Wohngebiets mit einer familiengerechten Infrastruktur, einem breiten Bildungsangebot und der Nähe zur Metropole Köln.

Objektnummer: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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: 26066034 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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