

**Bergisch Gladbach – Bensberg**

# Wohnung zum Direktbezug in Bestlage!

**CODICE OGGETTO: 25066035**



**PREZZO D'AFFITTO: 1.700 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25066035	Prezzo d'affitto	1.700 EUR
Superficie netta	ca. 100 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	400 EUR
Piano	2	Appartamento	Piano
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 100 EUR (Affitto)	Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	51.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	31.10.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

CODICE OGGETTO: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Una prima impressione

In ruhiger und dennoch zentraler Lage von Bergisch Gladbach-Bensberg befindet sich diese stilvoll ausgestattete Wohnung. Die frisch renovierte Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Möblierung, sondern auch durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die komfortables und auch altersgerechtes Wohnen ermöglichen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit Aufzug, wodurch sie auch für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität ideal geeignet ist. Der Zugang ist nahezu barrierefrei.

Im Inneren erwartet Sie ein modernes Wohnambiente mit liebevoll ausgewähltem Mobiliar und durchdachtem Design. Eine voll ausgestattete Küche, stilvolle Möbel und harmonische Farbkonzepte sorgen für ein sofortiges Wohlfühlgefühl. Der große Balkon ist ein echtes Highlight der Wohnung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der bequem zu erreichen ist und die Parkplatzsuche überflüssig macht, dieser kann optional für 100,00 EUR hinzugemietet werden.

Die Wohnung wird möbliert vermietet. Bitte beachten Sie, dass der Abschluss eines Mietvertrags nur mit Nachweis einer privaten Haftpflichtversicherung möglich ist.

Diese Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Mieter, die ein bezugsfertiges Zuhause mit hohem Wohnkomfort in bester Lage suchen – sei es zur Zwischenmiete, als Zweitwohnsitz oder für ein altersgerechtes Leben in schöner Umgebung.

**CODICE OGGETTO: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Dettagli dei servizi

- Frisch renoviert
- Echtholzparkett
- Dreifachverglasung
- Komplett möbliert
- Großer Balkon
- Barrierefreundlich
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz (optional)
- Top Wohnlage
- Sehr gute Anbindung
- Nahversorgung fußläufig
- Grüne Umgebung
- Möblierte Vermietung
- Private Haftpflichtversicherung erforderlich

**CODICE OGGETTO: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im gefragten Ortsteil Bensberg, einer der besten Wohnlagen der Stadt. Die Eichelstraße ist eine ruhige, asphaltierte Anliegerstraße mit überwiegend Wohnbebauung – geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Umgebung zeichnet sich durch eine grüne, familienfreundliche Atmosphäre aus und bietet ein angenehmes, nachbarschaftlich geprägtes Wohnumfeld.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die Bensberger Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistern. Besonders erwähnenswert ist die Nähe zur Schlossstraße, der belebten Haupteinkaufsstraße von Bensberg, sowie zum bekannten Schloss Bensberg, einem historischen Barockbau mit angrenzendem Schlosspark. In unmittelbarer Umgebung befinden sich auch das beliebte Café Kroppenberg, mehrere Supermärkte, Bäckereien und Ärztehäuser, was die Lage besonders alltagstauglich macht.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die KVB-Linie 1 verbindet Bensberg direkt mit dem Kölner Zentrum und verläuft nur wenige Gehminuten entfernt. Auch der Busbahnhof Bensberg sowie mehrere Bushaltestellen bieten eine schnelle Anbindung an das übrige Stadtgebiet und angrenzende Gemeinden. Autofahrer profitieren von der nahen Auffahrt zur Autobahn A4, über die Köln, Leverkusen oder das Bergische Land zügig erreichbar sind.

Die Lage bietet zudem viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die umgebenden Waldgebiete wie der Gierather Wald oder das Hardt-Gebiet laden zu Spaziergängen, Radtouren oder Joggingrunden ein. Auch Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen sind in der Nähe vorhanden, was die Adresse besonders attraktiv für Familien macht.

Insgesamt handelt es sich bei der Eichelstraße 10a um eine sehr gut situierte Wohnlage in zentraler, aber dennoch ruhiger Umgebung mit hervorragender Infrastruktur, vielfältiger Nahversorgung und direktem Zugang zu Natur und Kultur.

**CODICE OGGETTO: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 51.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.



**CODICE OGGETTO: 25066035 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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