

Bergisch Gladbach – Bensberg

# Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit spektakulärem Weitblick

Objektnummer: 25066004



KI-basiertes Homestaging

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

MIETPREIS: 990 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95,71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25066004 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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

Objektnummer: 25066004 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Auf einen Blick

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Objektnummer | 25066004                          |
| Wohnfläche   | ca. 95,71 m²                      |
| Etage        | 3                                 |
| Zimmer       | 2                                 |
| Schlafzimmer | 1                                 |
| Badezimmer   | 1                                 |
| Baujahr      | 1994                              |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 75<br>EUR (Miete) |

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Mietpreis                     | 990 EUR             |
| Nebenkosten                   | 390 EUR             |
| Wohnung                       | Maisonette          |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2025                |
| Bauweise                      | Massiv              |
| Ausstattung                   | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25066004 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht   | Endenergieverbrauch         | 191.09 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 31.01.2029      | Energie-Effizienzklasse     | F              |
|                            |                 | Baujahr laut Energieausweis | 1994           |

Objektnummer: 25066004 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066004 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066004 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066004 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066004 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066004 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25066004 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht eine 2- Zimmer Maisonettewohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses, welches 1994 fertiggestellt wurde. Diese Immobilie eignet sich ideal für Singles oder Paare. NEU: Eine neue Heizungsanlage wird im April 2025 installiert. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine einladende Atmosphäre sowie einen herrlichen Weitblick bis zu den Spitzen des Kölner Doms! Große, bodentiefe Fenster mit Plissees sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein helles, offenes Raumgefühl. Über eine Wendeltreppe erreicht man das Schlafgeschoss, das einen praktischen Einbaukleiderschrank bietet. Ein weiteres Highlight dieser Etage ist das separate WC mit Dachfenster. Selbstverständlich finden Sie im Untergeschoss die üblichen Keller- und Hauswirtschaftsräume vor. Der Kellerraum hat eine Fläche von ca. 8,5 m². Die Wohnung verfügt zudem über einen Tiefgaragenstellplatz mit Überlänge, der für 75 € monatlich angemietet werden kann. Dieser stellt sicher, dass Ihr Fahrzeug sicher und bequem untergebracht ist. Die Immobilie ist sofort bezugsfertig und eine gute Wahl für Singles oder Paare, die Wert auf ein komfortables Zuhause in zentraler Lage von Bensberg mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote legen.

Objektnummer: 25066004 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Ausstattung und Details

- Modernisierung: neue Heizung April 2025
- Einbauküche (ohne Kühlschrank)
- Badmöbel
- Abstellkammer im Flur
- Hochwertige Glasregale
- Einbaukleiderschrank
- Drei Kommoden passend zum Einbaukleiderschrank
- Fußbodenheizung
- ca. 8.5 qm Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz mit Überlänge für 75 € /Monat

Objektnummer: 25066004 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Alles zum Standort

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. 20 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 beliebten Innenstädte von Bensberg und dem benachbarten Refrath sind schnell erreichbar und bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den hochwertigen und täglichen Bedarf. Das Einkaufszentrum der Schlossstadt Bensberg ist nur 500 Meter entfernt und in nur 6 Minuten zu Fuß erreichbar. Mit zahlreichen Boutiquen, Restaurants und dem 2-Sterne-Restaurant im Grandhotel Schloss Bensberg lädt Bensberg zum entspannten Bummeln und Shoppen ein - direkt im Speckgürtel Kölns. Erholung findet man im angrenzenden Naturschutzgebiet Königsforst sowie in der Umgebung des Saaler Mühlensees. Hier befinden sich ein 18-Loch-Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine bekannte Wellnesseinrichtung mit Thermalbad und Sauna.

Objektnummer: 25066004 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 191.09 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 25066004 - 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](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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