



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Provisionsfrei**

\* für den Käufer



**EINFACH MEHR.**



Objektnummer FALC-JB-68090

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Bensberg mit Blick nach Köln**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**195.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>79,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>28.08.2018</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>157 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>29.08.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Immobilie befindet sich in einer lebendigen und gut angebundnen Umgebung in Bergisch Gladbach. Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Ein REWE Supermarkt ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie die Schloss Apotheke. Kulinarische Vielfalt bieten die nahegelegenen Restaurants wie das Tandoor House und das Istra, die nur einen kurzen Spaziergang entfernt sind.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle befindet sich praktisch vor der Haustür, und die Tram-Station Bensberg U ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt zur A4 in kurzer Fahrzeit zu erreichen, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht.*

*Freizeitmöglichkeiten sind in der Umgebung reichlich vorhanden. Sportbegeisterte können das nahegelegene Fitnessstudio Clever fit besuchen oder im Hindenburgplatz entspannen. Kulturinteressierte finden im Schloss Bensberg eine beeindruckende Sehenswürdigkeit, die ebenfalls in der Nähe liegt.*

*Für Familien mit Kindern ist die Lage ebenfalls ideal. Der Katholische Kindergarten St. Nikolaus ist nur einen Katzensprung entfernt, und auch die KGS Bensberg ist schnell zu erreichen. Die Nähe zu Parks und Spielplätzen bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien.*

*Der nächste Flughafen, Köln/Bonn, ist etwa 20 Kilometer entfernt und bietet eine gute Anbindung für nationale und internationale Reisen. Diese Lage vereint die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.*

## Objektbeschreibung

*Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großem Süd-Balkon und Weitblick bis nach Köln*

*Dieses charmante Apartment bietet auf ca. 79,50 m<sup>2</sup> eine ideale Wohnfläche für Paare oder Singles. Erbaut im Jahr 1972, verbindet die Immobilie klassischen Stil mit modernem Komfort und einer zeitgemäßen Ausstattung.*

*Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.*

*Herzstück der ca. 79,50 m<sup>2</sup> großen Wohnung ist der großzügige Wohn-Essbereich mit ca. 33,50 m<sup>2</sup>, der durch seine offene Gestaltung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Von hier sowie vom angrenzenden Schlafzimmer aus gelangen Sie über große Schiebeelemente auf den*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*beeindruckenden Balkon mit ca. 18,50 m<sup>2</sup> Fläche. Die Süd-Ausrichtung sorgt ganztägig für Sonne, während der Weitblick bis nach Köln ein echtes Highlight darstellt.*

*Die separate Einbauküche ist funktional ausgestattet und vom zweiten Flur aus zugänglich. Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist modern gefliest. In den Wohnräumen wurde ein pflegeleichter Laminatboden verlegt, der eine warme Wohnatmosphäre schafft.*

*Einladend präsentiert sich auch der Eingangsbereich mit Flur, der direkten Zugang zum Wohnbereich bietet und Platz für eine Garderobe bereithält.*

*Diese Wohnung vereint Komfort, Helligkeit und eine hervorragende Lage – ideal für Singles, Paare oder als Zweitwohnsitz.*

*Der Mieter plant in absehbarer Zeit, sich zu vergrößern, sodass auch eine Eigennutzung perspektivisch in Frage kommen kann. Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 670 € kalt zzgl. 160 € Nebenkosten.*

*Das monatliche Hausgeld beträgt insgesamt 522 € (307 € Hauskosten und 215 € Erhaltungsrücklage). Die Hausverwaltung und die Eigentümer planen in den nächsten Jahren eine Modernisierung der Anlage zur Wertsteigerung der Immobilie. Dafür wurde die Erhaltungsrücklage temporär erhöht.*

*Überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Sie!*

*Diese Immobilie bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit in einer gefragten Wohngegend.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**Die Ausstattung der Wohnung erfüllt alle Anforderungen an ein modernes Wohnen. Nachfolgend die besonderen Merkmale:**

**Wohnbereich im 3.OG mit ca. 79,50 m<sup>2</sup>**

- + Massivbauweise**
- + Isolierverglaste Kunststofffenster / Schiebetüren 2024**
- + Laminat Fußböden**
- + Bad ist gefliest**
- + Innenliegendes Bad mit Wanne und WC**
- + Loggia mit 18 m<sup>2</sup> in Südausrichtung**
- + Wäschetrockenraum im Untergeschoss**
- + Fahrradabstellraum**
- + Keller**

**+ Endenergiebedarf E mit 157 kWh/(m\*a)**

**Kurzum: Eine ideale Wohnung für Paare, Singles oder als Kapitalanlage in guter Lage zum fairen Preis!**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Die schöne Etagenwohnung ist vermietet und kann besichtigt werden. Diese wird ohne weitere Käuferprovision angeboten.***

***Sofern Sie auf eine zentrale Lage in Bergisch Gladbach Bensberg, eine beeindruckende Aufteilung und ein naturnahes Umfeld Wert legen, ist dieses Wohnung das ideale Angebot für Sie. Die bevorzugte Lage mit guter Anbindung und Nähe zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht diese Wohnung auch aus Sicht eines Kapitalanlegers zu einer attraktiven Investition mit sehr guter Vermietbarkeit.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr (Hotline 0800-6460646) persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

**FALC Immobilien**

**Jens Berger**

**Mobil: 0152- 546 999 67**

**Büro: 02202 - 95 74 990**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

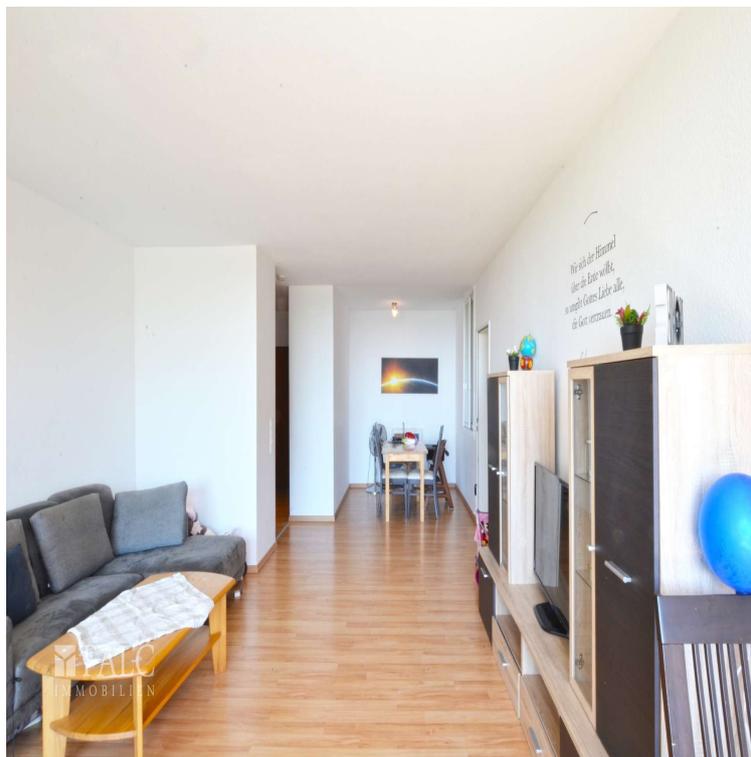
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

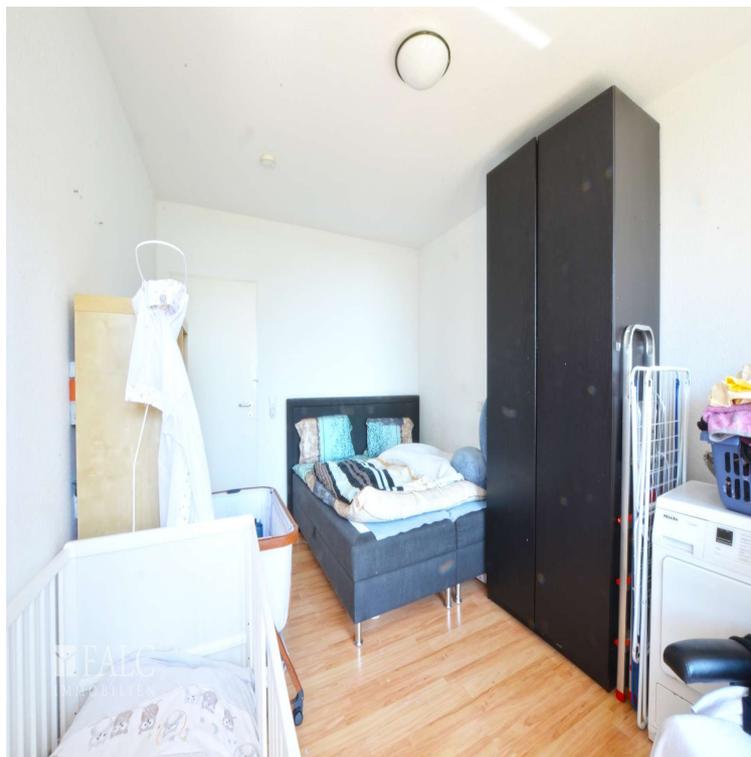
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

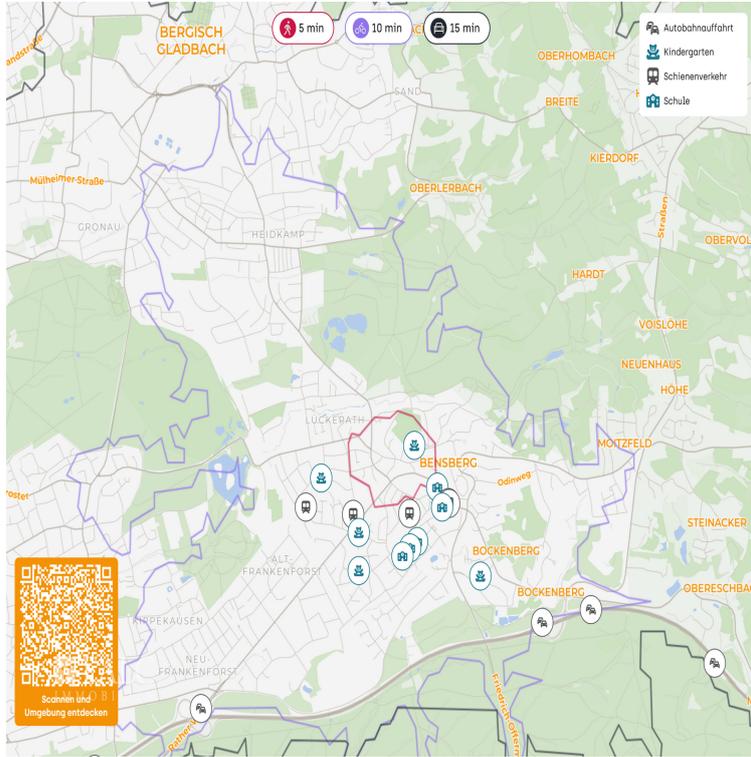
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**FALC**  
IMMOBILIEN



Obergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)