

Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

Wohnen, arbeiten, wohlfühlen – repräsentatives Architektenhaus mit vielseitigem Potential!

????????? ??????????: 25066031G



???? ??????: 1.490.000 EUR • ??????: 8 • ?????? ????: 1.027 m²

??????? ?????????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ??? ??????

???????? ??????????	25066031G	????? ???????	1.490.000 EUR
?????????	8	???????????	Käuferprovision
????????????? ???	6		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????			MwSt.) des
???????????	3		beurkundeten
			Kaufpreises
????? ??????????????	1969	????? ??????????????	2022
?????? ??????????????	3 x ??????????????	?????????	?????????
	?????? ??????????????,	???????????????	
	2 x ????????	?????????????????????	ca. 95 m²
		???????	
		?????????	???????????

???????? ?????????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	132.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	29.11.2025	?????????? ????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1969

???????? ?????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????



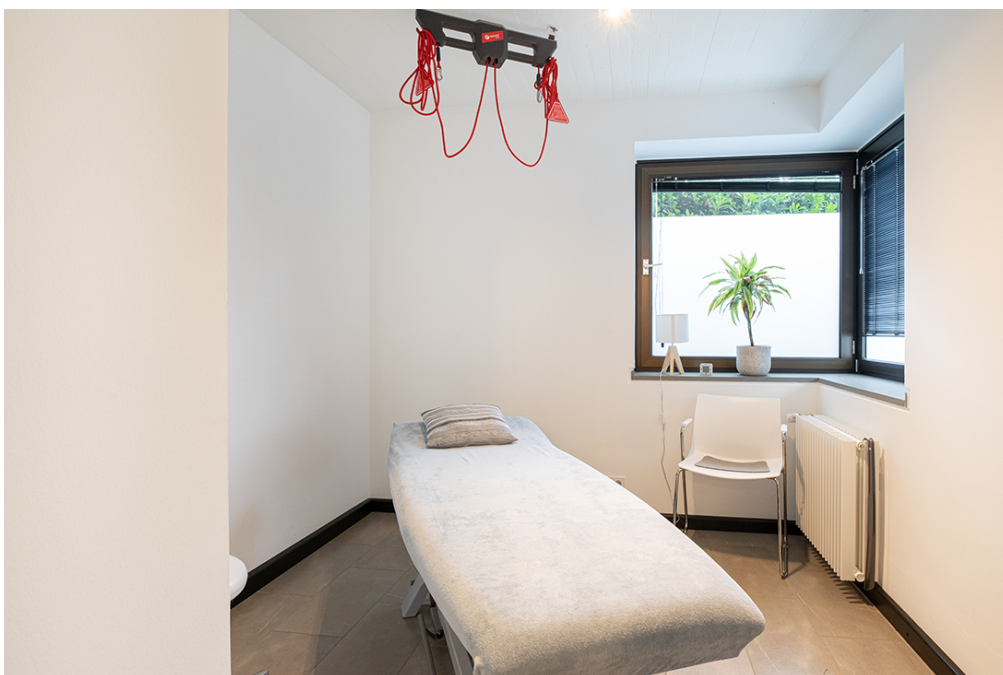
??????? ???????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????



??????? ???????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ????????



??????? ???????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ????????



???????? ?????????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ?????????



???????? ?????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????



??????? ?????????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ????????



???????? ?????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????



??????? ???????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ????????



??????? ???????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ????????



???????? ?????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????



???????? ?????????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ????????



???????? ??: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ???????



??????? ?????????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2204 - 48 128 0

www.von-poll.com

??????? ???????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



??????? ???????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

??? ?????? ?????????

Dieses außergewöhnliche Gebäude im Bauhausstil vereint klare Architektur mit flexibler Nutzung und eignet sich ideal für Praxis, Kanzlei oder andere freiberufliche Tätigkeiten. Entworfen vom renommierten Kölner Architekten Prof. Joachim Schürmann überzeugt die Immobilie durch zeitlose Gestaltung, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumstruktur, die ein repräsentatives Arbeitsumfeld schafft.

Auf rund 275 m² Hauptnutzfläche sowie zusätzlich ca. 95 m² separater Nutzfläche erwarten Sie großzügige, lichtdurchflutete Räume, die vielseitig nutzbar sind. Ein zentraler Empfangs- und Wartebereich mit offenem Kamin und großen Fensterachsen schafft eine einladende Atmosphäre für Patient:innen oder Mandant:innen. Ergänzt wird das Angebot durch moderne Besprechungs- und Arbeitsräume, eine hochwertige Boffi-Küche mit Gaggenau- und Miele-Geräten sowie eine separate Einheit im Gartengeschoss mit eigenem Eingang – optimal für patienten- oder mandantenorientierte Nutzung oder als unabhängige Bürofläche.

Weitere Highlights sind eine großzügige Dachterrasse, eine Doppelgarage mit zusätzlichen Außenstellplätzen sowie eine grüne Gartenanlage mit Teichen und altem Baumbestand, die eine angenehme Arbeitsumgebung im Grünen bietet. Die Lage in Bensberg ist ruhig und gleichzeitig hervorragend angebunden: Köln und die umliegende Region sind schnell erreichbar, sodass Mitarbeiter:innen, Patient:innen oder Mandant:innen bequem ankommen.

Die Kombination aus architektonischem Anspruch, repräsentativer Gestaltung und flexibler Nutzung macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Gewerbeimmobilienmarkt – ideal für Ärzt:innen, Therapeut:innen, Anwält:innen, Steuerberater:innen oder Freiberufler:innen, die Wert auf ein hochwertiges Arbeitsumfeld legen.

??????? ???????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

??????????????? ??? ????????

- Repräsentativer Empfangs- und Besprechungsbereich mit Kamin
- Exklusive Designerküche von Boffi mit Geräten von Gaggenau und Miele
- Raumhohe Türen, Sichtbetondecken und großzügige Fensterachsen
- Flexible Raumstruktur mit Galerie und Bibliothek
- Separat zugängliche Einheiten im Gartengeschoss für Praxis- oder Büronutzung
- Helle Räume mit Terrassenzugängen, vier Terrassen insgesamt
- Archiv- und Lagermöglichkeiten sowie großzügige Funktionsräume
- Doppelgarage mit zusätzlichen Stellplätzen
- Gepflegte Gartenanlage mit altem Baumbestand und Teichen

??????? ???????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

??? ??? ??? ???????????

Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohnstraße im südlichen Teil von Bergisch Gladbach, im Ortsteil Lückerath nahe Bensberg. Das Umfeld ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus gepflegten Wohnhäusern und kleineren Gewerbeeinheiten und bietet damit eine diskrete und zugleich repräsentative Adresse für eine gewerbliche Nutzung.

Die ruhige Atmosphäre mit wenig Durchgangsverkehr schafft ein angenehmes Umfeld für Tätigkeiten, die ein konzentriertes Arbeiten und eine entspannte Kunden- oder Patientenbetreuung erfordern. Besonders geeignet ist der Standort für beratungs- und praxisorientierte Dienstleistungen wie Therapie, Coaching, Heilpraktik, Kanzleien oder kleinere Seminare und Schulungen, bei denen Diskretion und eine ruhige Umgebung von Vorteil sind.

Dank der guten Infrastruktur sind die Stadtzentren von Bensberg und Bergisch Gladbach schnell erreichbar. Geschäfte, Gastronomie und weitere Dienstleister befinden sich in kurzer Entfernung. Die Anbindung an Köln über die A4 sowie an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet zudem eine komfortable Erreichbarkeit für Kund:innen, Mandant:innen oder Patient:innen aus der gesamten Region.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Diskretion, professioneller Außenwirkung und verkehrsgünstiger Anbindung – und stellt damit einen hervorragenden Standort für eine hochwertige gewerbliche Nutzung dar.

??????? ???????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.11.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25066031G - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg/Lückerath

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com