

Bergisch Gladbach – Moitzfeld

\* Wohnen und Arbeiten \* Vermietung \*  
Mehrgenerationen\* Sie entscheiden!

Objektnummer: 24066003



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

KAUFPREIS: 1.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 402 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.236 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

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

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24066003
Wohnfläche	ca. 402 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.050.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	58.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.11.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

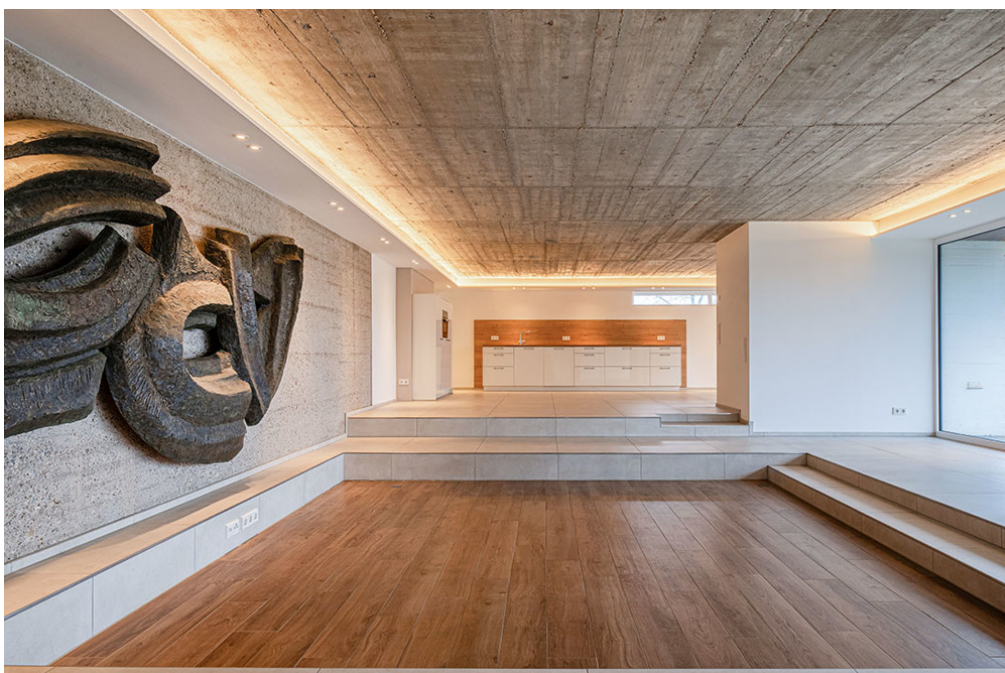
## Die Immobilie





Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Ein erster Eindruck

Diese geräumige Immobilie mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 402 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1236 m<sup>2</sup> bietet Komfort und Individualität gleichermaßen. Das im Jahre 1972 erbaute Haus wurde fortlaufend modernisiert und befindet sich in einer ruhigen Lage. Es besticht durch seine moderne Ausstattung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Durch die ungewöhnliche Architektur und den Verbau vieler Fensterflächen dürfen Sie ein lichtdurchflutetes und individuelles Wohnen erwarten. Die Immobilie besteht aus zwei Wohneinheiten. Die erste Wohneinheit umfasst ca. 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über eine hochwertige Ausstattung. Das Architektenhaus wurde mit einer Luft-Wärme-Pumpe sowie einer Photovoltaikanlage ausgestattet, um den Energiebedarf effizient zu decken. Eine Hybridheizung, bestehend aus Solar und Öl, wurde im Jahr 2020 installiert. Die meisten Räume sind mit Travertinböden und Parkett ausgestattet. In dieser Wohneinheit müssten nur kleinere Änderungen vorgenommen werden, um eine ideale Nutzbarkeit auch für die größere Familie herzustellen. Einen Vorschlag dazu finden Sie in unserem alternativen Grundriss. Die zweite Wohneinheit, die im Jahr 2020 erbaut wurde, bietet eine Netto-Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup>. Die Räume sind komplett abgeschlossen und verfügen über Raffstores. Eine moderne Einbauküche ist bereits inklusive. Die Wohneinheit verfügt über eine eigene Terrasse mit angrenzendem Garten sowie einen Stellplatz. Die Immobilie lässt sich sehr gut für Kunden nutzen, die sich das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach wünschen. Auch lässt sich die zweite Einheit sehr gut vermieten oder für bereits größere Kinder nutzen. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einer gehobenen Ausstattungsqualität und ist energetisch auf dem aktuellen Stand. Die Kombination aus dem architektonisch ansprechenden Haupthaus und der zweiten Wohneinheit bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten die Käufer.

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Ausstattung und Details

### Wohneinheit 1

- Nettowohnfläche ca. 270 m<sup>2</sup>
- Energieklasse B, Energiebedarf 58 kWh
- Architektenhaus
- Luft-Wärme-Pumpe
- Photovoltaikanlage
- Hybridheizung Solar und Öl aus 2020
- größtenteils Travertinböden und Parkett
- Biffar Haustür aus 2022
- Kamin
- Wellnessbereich
- Garage

### Wohneinheit 2

- Nettowohnfläche ca. 132 m<sup>2</sup>
- Komplett abgeschlossen
- Erbaut in 2020
- Raffstores
- Inklusive Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Terrasse
- Stellplatz

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Moitzfeld gehört mit zu den beliebtesten Wohnstandorten und gilt als attraktive Adresse im rechtsrheinischen Gebiet. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind nahezu perfekt. Die Autobahn A4 ist über die Auffahrt „Moitzfeld“ zugänglich. Die Kölner Innenstadt als auch der Flughafen Köln-Bonn sind in ca. 20 Minuten erreichbar. Die Buslinie 421 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Straßenbahn der Linie 1 fährt ab dem Bahnhof Bensberg in 30 Minuten an den Kölner Neumarkt, der Schnellbus in 30 Minuten zum Kölner Hauptbahnhof. Die beliebte Innenstadt von Bensberg mit seinem imposanten Barockschloss ist schnell erreicht und bietet Einkaufsmöglichkeiten auf hohem Niveau sowie für den täglichen Bedarf. Kindergärten und alle Schulformen sind reichlich vorhanden. Erholung findet man z.B. im Naturschutzgebiet Königsforst sowie in der Umgebung des Saaler Mühlenteichs. Hier befinden sich ein 18 Loch Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness Einrichtung mit Thermalbad und Sauna.

Objektnummer: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 58.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.  
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 MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES 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: 24066003 - 51429 Bergisch Gladbach – Moitzfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach  
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)