

# Exposé

**Penthouse in Bergisch Gladbach**

**großzügige Penthousewohnung in Bensberg mit 5 Zimmern direkt am Königsforst**



Objekt-Nr. OM-424756

## Penthouse

Vermietung: **2.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stephan Boyens

51429 Bergisch Gladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	6.600 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	15.03.2026
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	3
Nebenkosten	465 €	Etage	2. OG
Heizkosten	190 €	Tiefgaragenplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Penthouse-Wohnung liegt unmittelbar am Königsforst, einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete im Kölner Raum. Die Wohnlage Kaule zählt zu den gefragtesten Adressen in Bensberg und ist geprägt von gepflegten Häusern und viel Grün. Die Wohnung mit ca. 250 m<sup>2</sup> befindet sich in der 2. Etage eines Mehrparteienhauses in zweiter Reihe aus dem Jahr 1970. Bereits beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein großräumiges Wohngefühl, welches durch Licht und klare Blickachsen überzeugt.

Der zentrale Wohnbereich, Wohnzimmer und Esszimmer sowie Küche bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich mit großen Fensterflächen in Richtung Wald. Der Blick vom Balkon ist unverbaubar und schafft eine ruhige, naturnahe Atmosphäre.

Insgesamt fünf Zimmer bieten ausreichend Raum. Drei Badezimmer sorgen für hohen Komfort im Alltag. Vinylböden und Marmorelemente, moderne Bäder sowie Einbauschränke im Ankleidezimmer unterstreichen den eleganten, zeitlosen Charakter der Wohnung und verleihen den Räumen eine hochwertige Ausstattung.

Direkt an die Küche anschließend befindet sich ein praktischer Abstellraum. Zusätzlich ist auf der Wohnebene ein separater Hauswirtschaftsraum integriert, der Platz für Waschmaschine und Trockner bietet und darüber hinaus Raum für Wäschepflege, Wäscheständer und ergänzende Aufbewahrung lässt. Zusätzlich können zwei Tiefgaragenstellplätze angemietet werden.

Stellplatz № 1: 70 €

Abgetrennter Stellplatz № 2:: 80 €

## Ausstattung

Es wurden im Jahre 2020 Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

**Lage**

Die Wohnlage verbindet ein ruhiges, grün geprägtes Umfeld mit einer sehr guten Infrastruktur. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im nahen Umfeld, darunter auch das renommierte Albertus-Magnus-Gymnasium. Die Wege sind kurz und alltagstauglich, insbesondere für Familien. Die Nachbarschaft ist ruhig, gepflegt und von viel Grün sowie einer wertigen Wohnbebauung geprägt.

Die Bensberger Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Gastronomie. Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist komfortabel abgedeckt.

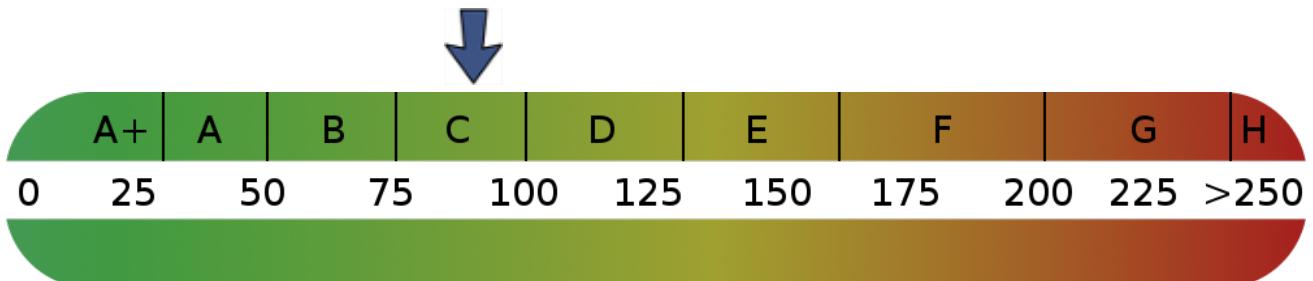
Der Bahnhof Bensberg ist ebenso in der Nähe und bietet eine direkte Verbindung nach Köln. Zusätzlich sorgen die nahegelegenen Autobahnen A4 und A3 für eine sehr gute Anbindung an das Kölner Stadtzentrum, die umliegenden Städte sowie den Flughafen Köln Bonn.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Masterbad



Wohnzimmer Blick aufs Esszimme

# Exposé - Galerie



Küche u. Speisekammer



Küche mit Balkon

# Exposé - Galerie



Diele



Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie

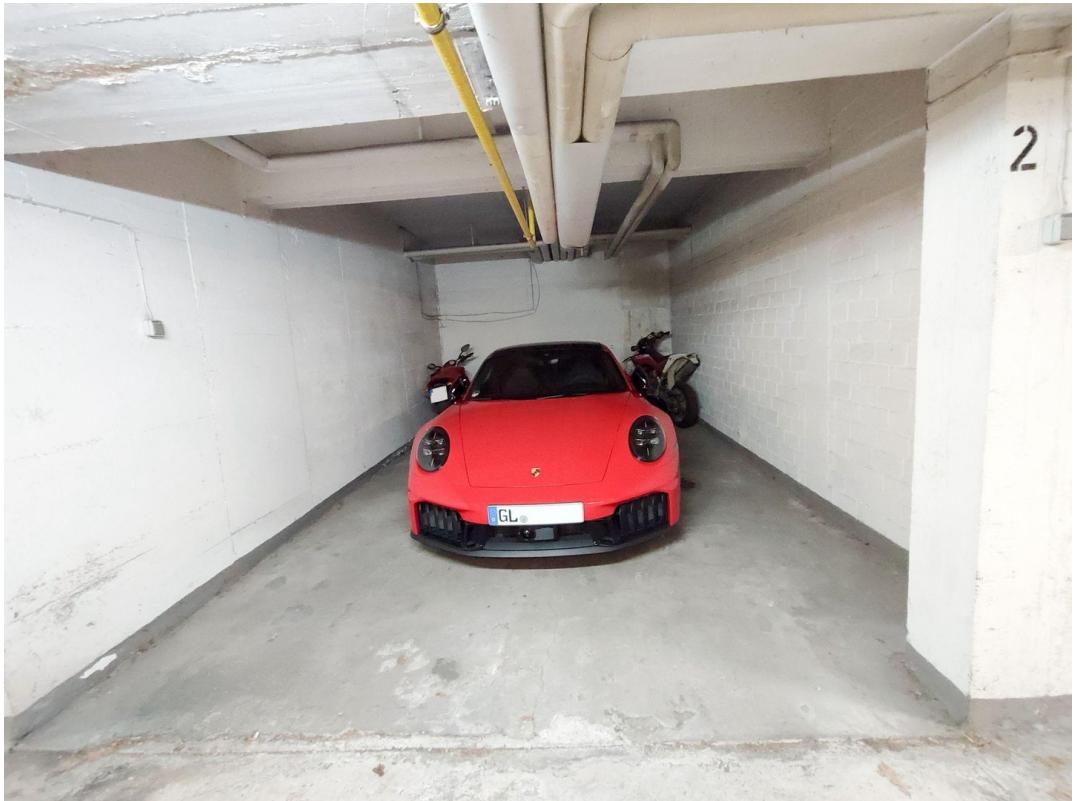


Ankleidezimmer



Bad Kinder

# Exposé - Galerie



Tiefgaragenplatz



Masterbad Eltern

# Exposé - Grundrisse



Grundriss