

Bergisch Gladbach – Bensberg

## ¡Villa de época de 1908 lista para entrar a vivir que busca una nueva familia!

Número de propiedad: 25066036



PRECIO DE COMPRA: 1.690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 638 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## De un vistazo

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25066036                            |
| Superficie habitable | ca. 280 m²                          |
| Habitaciones         | 9                                   |
| Dormitorios          | 7                                   |
| Baños                | 3                                   |
| Año de construcción  | 1908                                |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>2 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.690.000 EUR                                                             |
| Casa                           | Villa                                                                     |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 67 m²                                                                 |
| Características                | WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada                             |

Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 27.08.2029          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 204.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1908                   |

Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



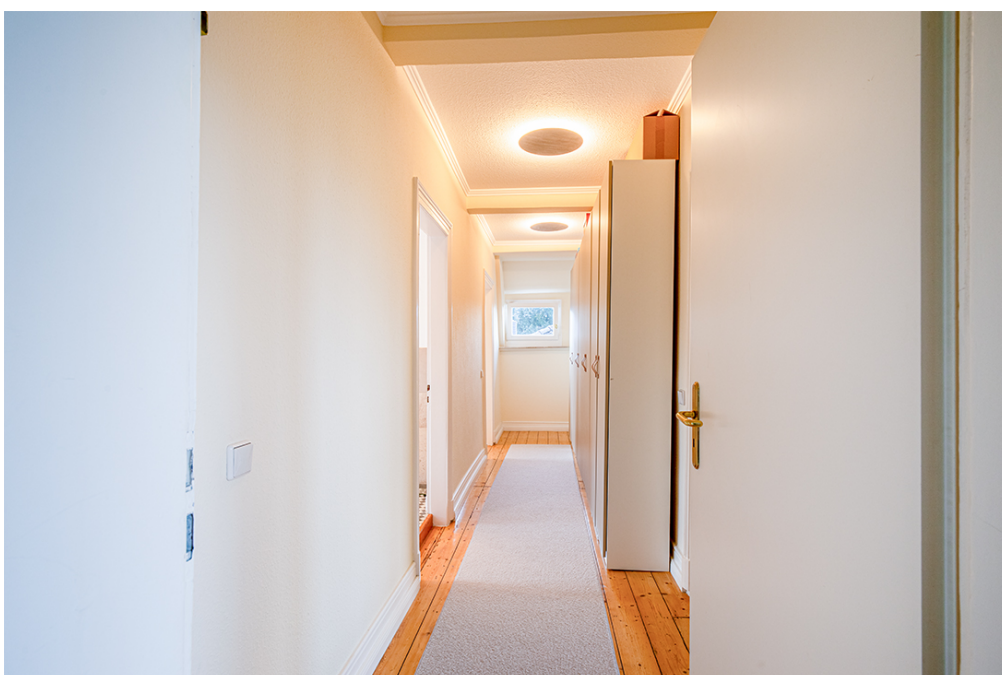
Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE Bergisch Gladbach presenta una auténtica rareza: una magnífica villa de principios del siglo XX que data de 1908, situada en una de las zonas más codiciadas entre Bensberg y Moitzfeld. En un entorno tranquilo y con excelentes conexiones de transporte, esta excepcional propiedad combina su carácter histórico con el máximo confort. Con un cuidado especial por la arquitectura y la estética, la villa ha sido completamente modernizada a lo largo de los años. Se ha conservado el encanto distintivo de principios del siglo XX, desde las impresionantes alturas de los techos y los artísticos elementos de estuco hasta los elegantes suelos. La generosa distribución crea un ambiente prestigioso y acogedor. Los luminosos y elegantes espacios habitables, junto con un anexo independiente de aproximadamente 30 m², ofrecen una variedad de usos, ideal para familias que necesitan amplio espacio, invitados o una oficina en casa. Desde zonas selectas de la casa se despliegan impresionantes vistas panorámicas, que se extienden desde el magnífico Palacio Barroco de Bensberg hasta el horizonte de Colonia, una vista que se renueva con cada estación y hora del día. La propiedad cuenta con un sótano completo y prácticos cuartos de servicio. Un garaje doble y una cochera completan la oferta. A pesar de ser una extensión adosada, la casa transmite la sensación de vivir en un solo lugar, una característica verdaderamente única. Lista para entrar a vivir y preparada para ofrecer a sus nuevos propietarios, ya sean familias o parejas con gustos exigentes, una vivienda de excepcional calidad. Propiedades como esta rara vez salen al mercado.

Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Detalles de los servicios

- bezugsfertig, vollständig renoviert
- Einbauküche
- massive, originale Dielen
- Parkett
- Terrazzoboden
- Kamin
- Sprossenfenster
- Doppelgarage
- Carport
- Alarmanlage

Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Todo sobre la ubicación

Diese außergewöhnliche Gründerzeitvilla liegt an der Grenze von Bensberg zu Moitzfeld, einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil von Bergisch Gladbach. Die Nachbarschaft bietet eine angenehme Mischung aus gewachsenem Wohnumfeld und grünen Flächen, die gerade Familien mit Kindern einen entspannten Rückzugsort ermöglichen.

Besonders beeindruckend ist der weite Blick auf das Barockschloss Bensberg, das weit über die regionalen Grenzen hinaus bekannt ist, sowie die Aussicht über das Kölner Umland, die an klaren Tagen bis in die Stadt reicht.

Die Anbindung ist hervorragend: Die nahegelegene Autobahn sorgt für schnelle Verbindungen ins Rheinische Umland, und der Bahnhof Bensberg mit der Linie 1 bringt Pendler direkt und bequem ins Zentrum Kölns. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés finden sich in der nahegelegenen Schlossstraße in Bensberg, die mit ihrem besonderen Flair zum Bummeln und Verweilen einlädt. Schulen, Kindergärten und weitere wichtige Einrichtungen sind gut erreichbar, was den Familienalltag angenehm und unkompliziert gestaltet.

Die Kombination aus naturnaher Ruhe, familienfreundlicher Umgebung, exzellenter Infrastruktur und der exklusiven Architektur der Villa macht diesen Standort besonders attraktiv für anspruchsvolle Familien, die stilvolles und komfortables Wohnen suchen.

Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2029.

Endenergiebedarf beträgt 204.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Número de propiedad: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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