

Bergisch Gladbach – Bensberg

# Bezugsfertige Gründerzeitvilla aus 1908 sucht nach neuer Familie!

????????? ??????????: 25066036



???? ??????: 1.690.000 EUR • ??????????: ca. 280 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 638 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ??? ??????

|                       |                     |                      |                       |
|-----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????   | 25066036            | ????? ???????        | 1.690.000 EUR         |
| ???????????           | ca. 280 m²          | ?????                | ?????                 |
| ?????????             | 9                   | ???????????          | Käuferprovision       |
| ???????????           | 7                   |                      | beträgt 2,38 % (inkl. |
| ???????????           |                     |                      | MwSt.) des            |
| ???????????           | 3                   |                      | beurkundeten          |
| ????? ??????????????  | 1908                | ????? ?????????????? | Kaufpreises           |
| ?????? ?????????????? | 1 x ?????????? ???  | ?????????            | 2024                  |
|                       | ??????????????, 2 x | ?????????????        | ???????               |
|                       | ???????             | ???????????????????? | ca. 67 m²             |
|                       |                     | ??????               | ??????                |
|                       |                     | ???????              | WC ????????????,      |
|                       |                     |                      | ??????,               |
|                       |                     |                      | ??????????????????    |
|                       |                     |                      | ?????????             |

???????? ??????????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>??????????                                                | 204.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 27.08.2029            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | G              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1908           |

???????? ?????????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ?????????



???????? ?????????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ?????????



???????? ?????????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



??????? ??????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ???????



??????? ?????????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



???????? ?????????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



???????? ??????????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ?????????



??????? ???????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



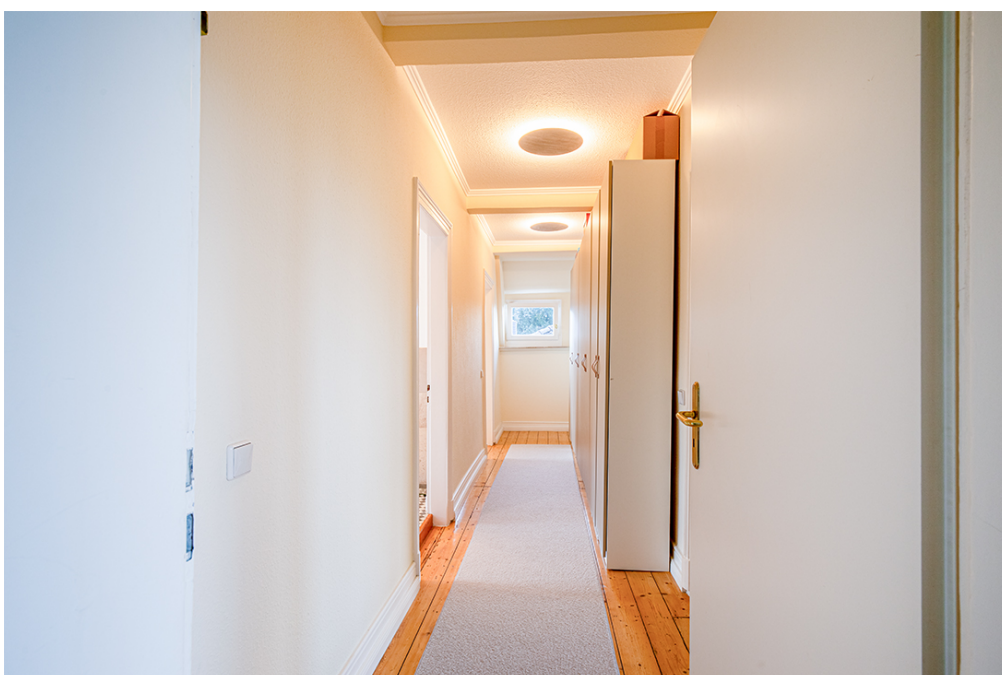
??????? ???????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



???????? ??????????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



???????? ??: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ???????



???????? ?????????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ?????????



??????? ???????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

?? ????????



??????? ?????????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## ??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN Bergisch Gladbach präsentiert Ihnen eine wahre Rarität: Eine prachtvolle Gründerzeitvilla aus dem Jahr 1908, gelegen in einer der begehrtesten Lagen zwischen Bensberg und Moitzfeld.

In ruhiger Umgebung und dennoch hervorragend angebunden, vereint dieses außergewöhnliche Anwesen historische Substanz mit höchstem Wohnkomfort. Mit viel Gespür für Architektur und Ästhetik wurde die Villa im Laufe der Jahre umfassend modernisiert. Dabei blieb der unverwechselbare Charme der Gründerzeit erhalten – von den imposanten Deckenhöhen über kunstvolle Stuckelemente bis hin zu edlen Böden.

Die großzügige Raumaufteilung schafft ein Ambiente, das gleichermaßen repräsentativ wie wohnlich ist. Lichtdurchflutete und elegante Wohnräume und ein separat nutzbarer Einliegerbereich von ca. 30 m<sup>2</sup> bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien mit hohem Platzbedarf, Gäste oder Homeoffice.

Von ausgewählten Bereichen des Hauses und eröffnet sich ein beeindruckender Panoramablick über das prachtvolle Barockschloss Bensberg hinweg bis zur Skyline von Köln – ein Bild, das sich zu jeder Tages- und Jahreszeit neu inszeniert.

Das Anwesen ist vollständig unterkellert und verfügt über funktionale Hauswirtschaftsräume. Eine Doppelgarage sowie ein Carport ergänzen das Angebot. Trotz des einseitigen Anbaus vermittelt das Haus in jeder Hinsicht das Gefühl freistehenden Wohnens – eine absolute Besonderheit.

Bezugsfertig und bereit, seinen neuen Eigentümern – ob Familie oder Paare mit gehobenen Ansprüchen – ein Zuhause von seltener Qualität zu bieten. Solche Immobilien kommen nur höchst selten auf den Markt.

??????? ?????????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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

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

??????? ?????????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

## ??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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

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.

???????? ??????????: 25066036 - 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

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

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

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)

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

---

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