

**Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst**

# Jugendstilvilla in bester Lage Alt-Frankenforst!

***Número da propriedade: 26066006***

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 1.599.000 EUR • ÁREA: ca. 204 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.150 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst**

## Numa vista geral

|                        |                        |                             |   |
|------------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 26066006               | Preço de compra             | 1.599.000 EUR   |
| Área                   | ca. 204 m <sup>2</sup> | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia  |
| Quartos                | 7                      | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 4                      | Modernização / Reciclagem   | 2022  |
| Casas de banho         | 2                      | Tipo de construção          | Sólido  |
| Ano de construção      | 1911                   | Móveis                      | WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida        |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem            |                             |   |

Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst

## Dados energéticos

|                                   |              |  |                            |
|-----------------------------------|--------------|--|----------------------------|
| Fonte de Energia                  | Eletricidade | Certificado Energético                                   | Consumo energético final   |
| Certificado Energético válido até | 16.03.2036   | Procura final de energia                                 | 75.16 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Aquecimento                       | Elétrico     | Classificação energética                                 | C                          |
|                                   |              | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1911                       |

Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst

## O imóvel



Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst

## O imóvel



Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst

## O imóvel



Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst

## O imóvel



Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst

## O imóvel



Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst

## O imóvel



Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst

## O imóvel



Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst

## O imóvel



Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst

## O imóvel



Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst

## O imóvel



Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst

## O imóvel



Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst

## O imóvel



Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*

### Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
**kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung**  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

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

VP VON POLL  
FINANCE

### 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



**Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst**

## Uma primeira impressão

Die hier angebotene Jugendstilvilla aus dem Jahr 1911 vereint historische Architektur mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Die charakteristische Bauweise und die stilprägenden Elemente der Zeit verleihen dem Haus eine besondere Ausstrahlung und machen die Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Liebhaber klassischer Villen.

Die derzeitigen Eigentümer haben die Immobilie im Jahr 2003 umfassend modernisiert und in den darauffolgenden Jahren in vielen Bereichen kontinuierlich weiterentwickelt. Wie bei historischen Häusern üblich, bieten sich heute in einzelnen Bereichen – insbesondere bei Oberflächen wie Böden und Wandgestaltungen – Möglichkeiten zur individuellen Anpassung an zeitgemäße Wohnvorstellungen.

Damit eröffnet sich die attraktive Gelegenheit, den besonderen Charakter der Villa zu bewahren und zugleich eigene gestalterische Ideen einzubringen.

In Kombination mit der exklusiven Lage in der Villenkolonie Alt-Frankenforst – einer der gefragtesten Wohnlagen im Kölner Umland mit hervorragender Infrastruktur für Familien und schneller Anbindung an die Kölner Innenstadt – entsteht hier ein Angebot, das in dieser Form nur selten auf den Markt gelangt.

**Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst**

## Detalhes do equipamento

- sehr gefragte Lage Alt-Frankenforst
- Jugendstilvilla aus 1911
- Fußläufige Infrastruktur
- großzügige Garage aus 2014
- Kaminofen
- Wärmepumpe aus 2022
- Dach komplett erneuert in 2017
- Rollläden

**Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in der renommierten Villenkolonie Alt-Frankenforst – einer der exklusivsten Wohnlagen von Bergisch Gladbach. Das gewachsene, parkähnliche Wohnviertel ist geprägt von repräsentativen Villen, hochwertigen Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken mit altem Baumbestand. Ruhige, von Grün gesäumte Straßen und eine stilvolle Nachbarschaft verleihen dem Umfeld ein elegantes und zugleich angenehm diskretes Ambiente.

Neben der besonderen Wohnqualität überzeugt die Lage durch ihre ausgezeichnete Anbindung an die Kölner Innenstadt. In fußläufiger beziehungsweise kurzer Entfernung befindet sich die Stadtbahnlinie 1, die eine direkte Verbindung in die Kölner City bietet. Ohne Umstieg gelangen Sie bequem unter anderem über Köln-Brück und Köln-Deutz bis in die Innenstadt – ideal für Berufspendler wie auch für spontane Stadtbesuche. Die regelmäßigen Taktungen sorgen für hohe Flexibilität im Alltag.

Auch mit dem Pkw ist Köln über die nahegelegenen Verkehrsachsen schnell erreichbar; die gute Anbindung an die Autobahnen A4 und A3 gewährleistet darüber hinaus eine komfortable regionale und überregionale Mobilität.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur vor Ort: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung. Die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Waldgebieten unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser begehrten Lage.

Alt-Frankenforst vereint somit auf besondere Weise repräsentatives Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropole Köln – eine seltene und äußerst gefragte Kombination.

**Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst**

## Outras informações

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**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 MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS 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.

**Número da propriedade: 26066006 - 51427 Bergisch Gladbach - Alt-Frankenforst**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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