Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Villa Rosenhof – ein sanierter Klassiker in der Villenkolonie Alt-Frankenforst!

Objektnummer: 26066021



KAUFPREIS: 2.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 266 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 2511 m²

Objektnummer: 26066021 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

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

Objektnummer: 26066021 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Auf einen Blick

Objektnummer	26066021
Wohnfläche	ca. 266 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1909
Stellplatz	2 x Carport, 6 x Freiplatz

Kaufpreis	2.490.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26066021 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

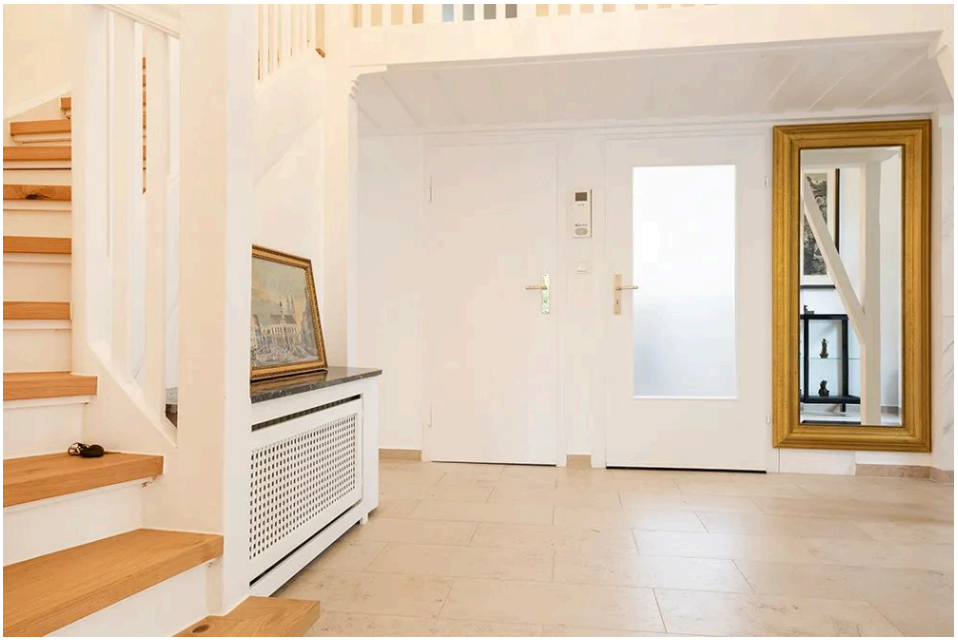
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 26066021 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Die Immobilie

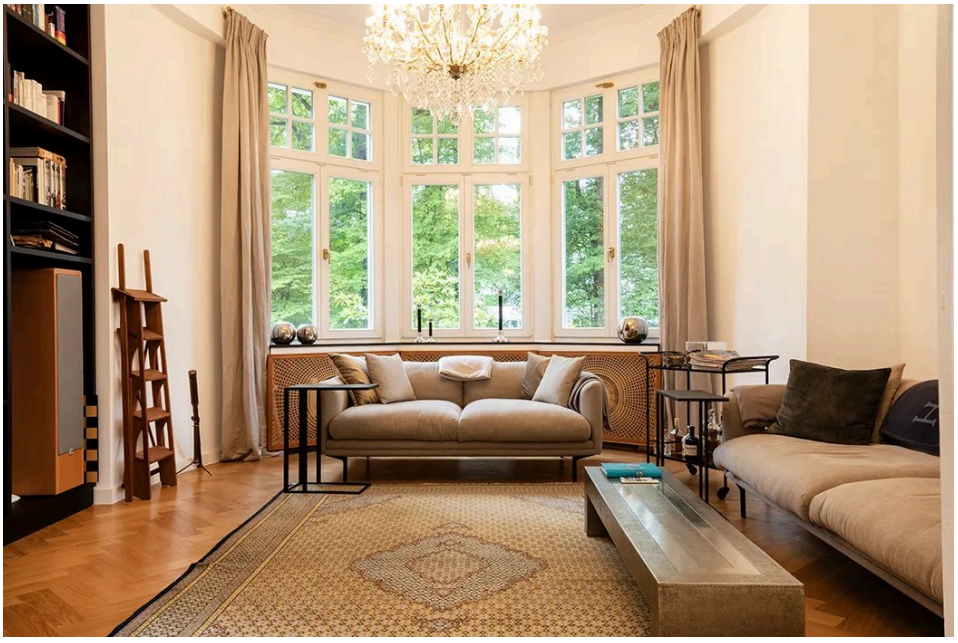




Objektnummer: 26066021 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

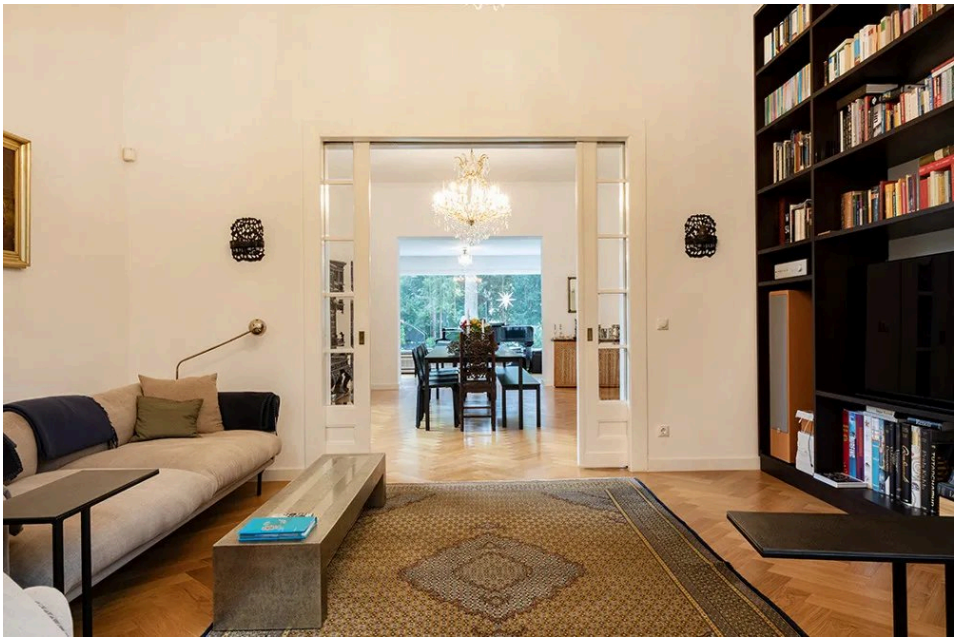
Die Immobilie





Objektnummer: 26066021 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Die Immobilie

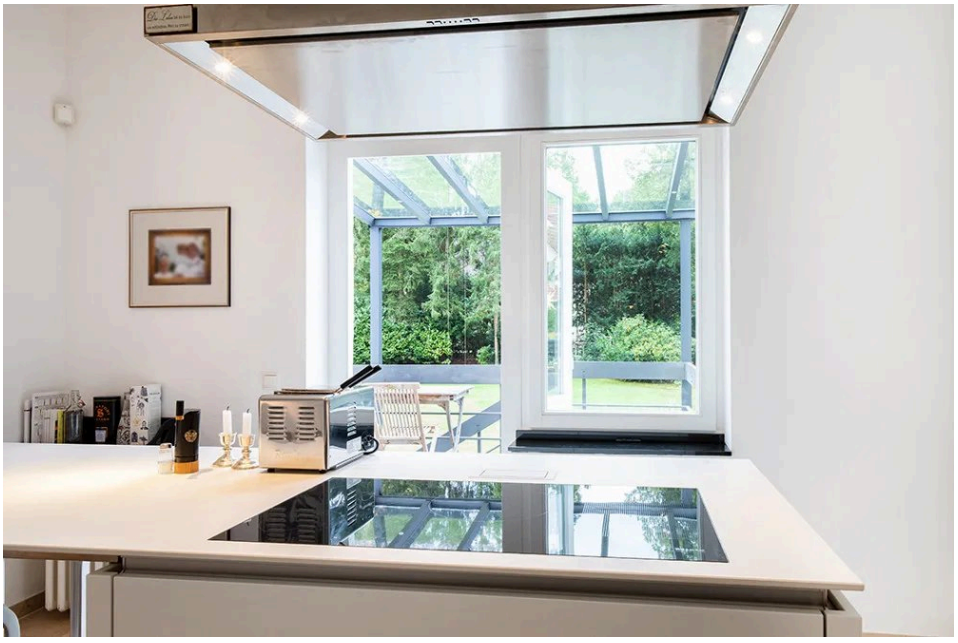




Objektnummer: 26066021 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

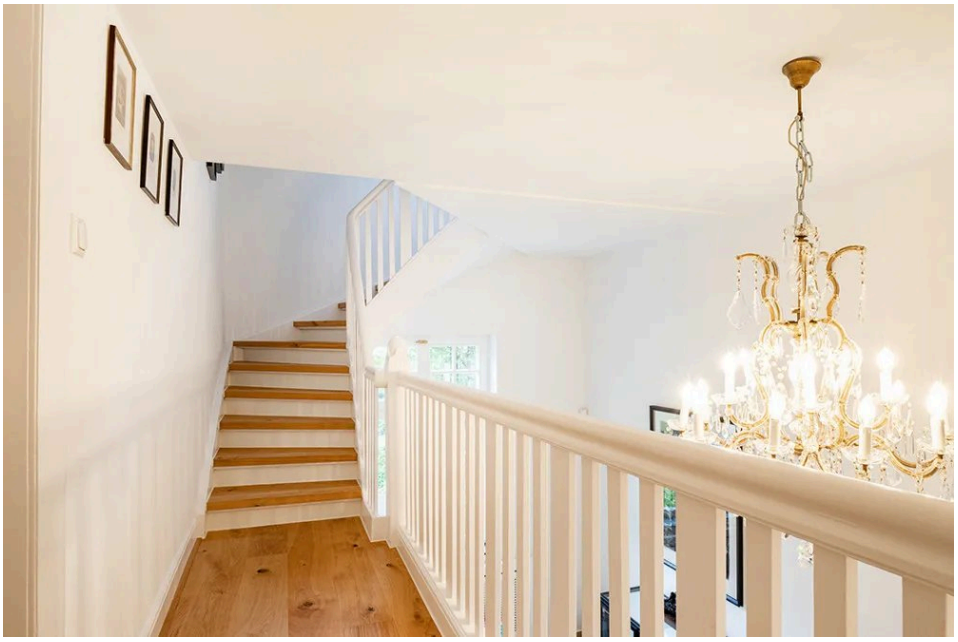
Die Immobilie





Objektnummer: 26066021 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

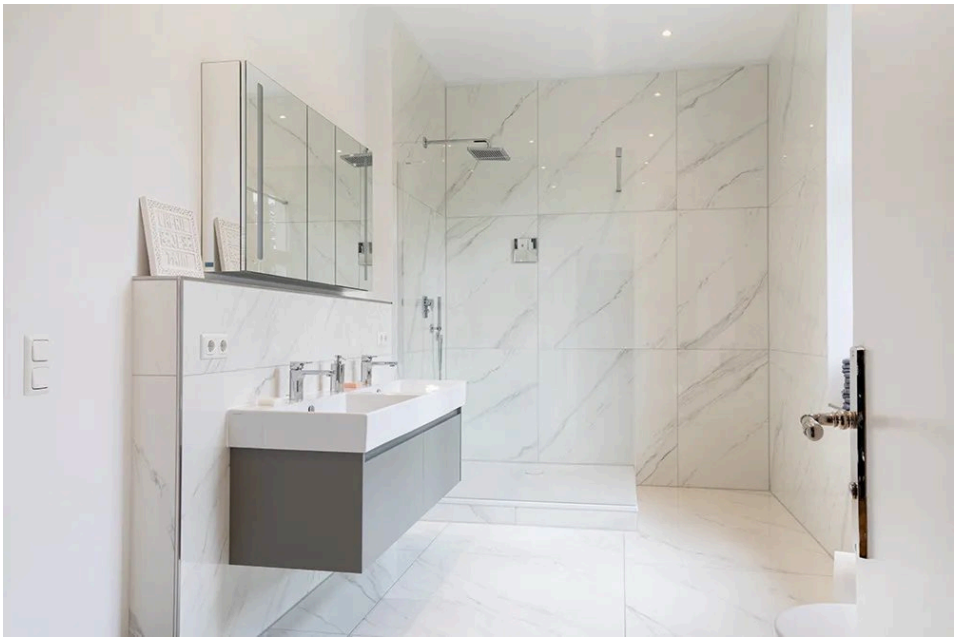
Die Immobilie

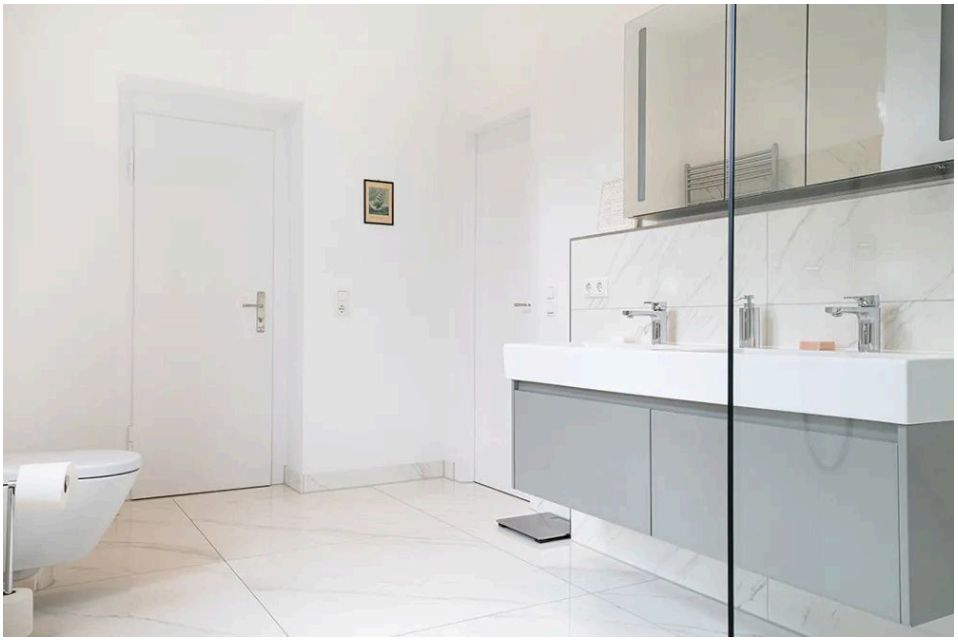




Objektnummer: 26066021 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Die Immobilie





Objektnummer: 26066021 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Die Immobilie

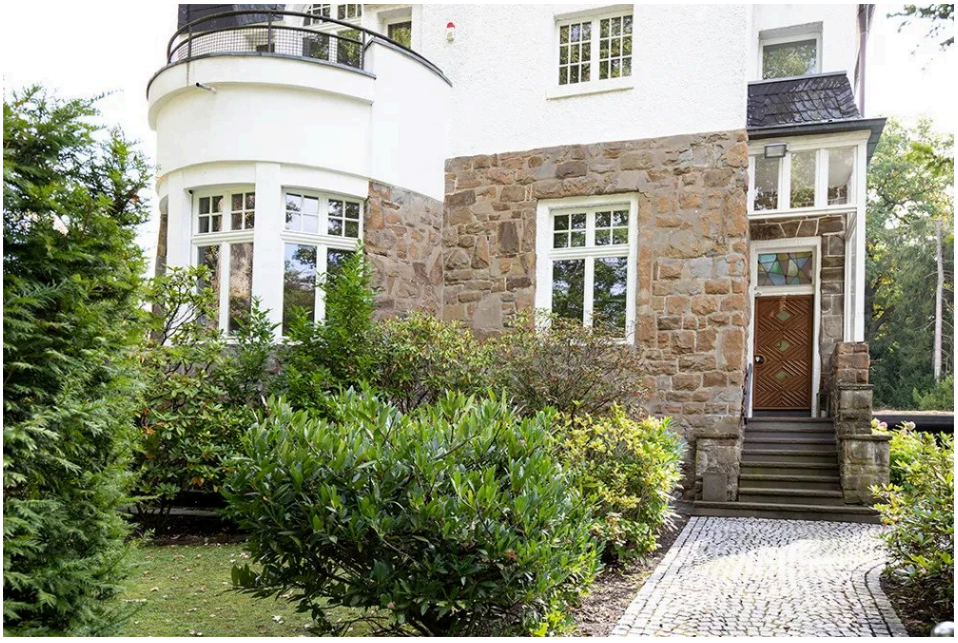




Objektnummer: 26066021 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Die Immobilie





Objektnummer: 26066021 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Die Immobilie



Objektnummer: 26066021 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Ein erster Eindruck

Diese historische Villa aus dem Jahr 1909 verbindet repräsentative Architektur, großzügige Wohnbereiche und einen privaten Garten in einer der gefragtesten Wohnlagen von Alt-Frankenforst. Eingebettet in die gewachsene Villenkolonie Frankenforst, nimmt das Anwesen auch architekturgeschichtlich eine besondere Stellung ein: Es wurde von dem Architekten Jean Klein errichtet, der ebenfalls den gesamten Siedlungsplan der Villenkolonie entworfen hat. Seit 1990 steht die Villa unter Denkmalschutz.

Bereits die Positionierung des Gebäudes auf dem weitläufigen Grundstück unterstreicht den repräsentativen Charakter des Anwesens. Gleichzeitig bietet sie die Voraussetzung für einen vollständig privaten Gartenbereich hinter dem Haus. So verbinden sich eine eindrucksvolle Außenwirkung und ein geschützter Rückzugsort im Grünen.

Vom Garten aus fällt der Blick auf die über Jahrzehnte gewachsenen Bäume, die das gesamte Villengebiet prägen. Der alte Baumbestand und die historische Bebauung verleihen dem Umfeld seinen unverwechselbaren Charakter. Das Villengebiet steht als Ensemble unter besonderem Schutz, der zum langfristigen Erhalt dieses gewachsenen Erscheinungsbildes beiträgt.

Die derzeitigen Eigentümer haben die Villa in den vergangenen Jahren umfassend saniert und damit die Grundlage für zeitgemäßes Wohnen in historischem Ambiente geschaffen. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählt die Komplettsanierung des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses in den Jahren 2019/2020. Das Anwesen präsentiert sich entsprechend gepflegt und ermöglicht den neuen Eigentümern, sich auf individuelle geschmackliche Anpassungen zu konzentrieren.

Neun Zimmer verteilen sich aktuell auf drei Geschosse sowie das ausgebaute Dachstudio. Die großzügige Raumstruktur bietet viel Platz für eine große Familie und eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten, gemeinschaftliches Wohnen und persönliche Rückzugsbereiche miteinander zu verbinden. Das Dachstudio ergänzt das Raumangebot und schafft zusätzliche Möglichkeiten für eine individuelle Nutzung.

Ein besonderes Merkmal ist die Großzügigkeit des Grundstücks. Der private Garten erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet vielfältige Möglichkeiten für Aufenthalt und Erholung. Auch die gesamten Außenanlagen wurden in den vergangenen Jahren erneuert und fügen sich in das gepflegte Gesamtbild des Anwesens ein.

Mit ihrer Architektur, dem umfassend sanierten Zustand und dem großzügigen Grundstück bietet diese Villa eine seltene Verbindung aus historischem Charakter,

Privatsphäre und Wohnqualität – in einem besonders gefragten Umfeld in direkter Randlage zu Köln.

Objektnummer: 26066021 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Ausstattung und Details

- Saniert
- Südausrichtung
- Garten mit hochgewachsenem Baumbestand
- Parkähnlich angelegte Gartenstruktur
- Denkmalschutz
- Alarmanlage
- Hochwertige Einbauküche

Objektnummer: 26066021 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Alles zum Standort

Der Stadtteil Alt-Frankenforst gehört zu den beliebtesten Wohnstandorten und gilt als eine der besten Adressen im gesamten rechtsrheinischen Gebiet. Die alte Villenkolonie entstand um Anfang des 20. Jahrhundert und besticht mit imposanten Baumalleen, die dem Viertel einen unverwechselbaren Charakter verleihen. Zwischen den Stadtteilen Bensberg und Refrath gelegen finden Sie hier herrschaftliche Villen der Kaiserzeit und großzügig parzellierte Grundstücke mit parkähnlichen Gärten. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind nahezu perfekt. Die Kölner Innenstadt als auch der Flughafen Köln-Bonn sind in ca. 15 Minuten erreichbar. Die Straßenbahn der Linie 1 fährt in 20 Minuten an den Kölner Neumarkt, der Schnellbus in 20 Minuten zum Kölner Hauptbahnhof.

Die beliebten Innenstädte von Bensberg mit seinem imposanten Barockschloss als auch dem angrenzenden Refrath sind schnell erreicht und bieten Einkaufsmöglichkeiten auf hohem Niveau sowie für den täglichen Bedarf. Kindergärten und alle Schulformen sind reichlich vorhanden.

Erholung findet man im südlich angrenzenden Naturschutzgebiet Königsforst sowie in der nördlich angrenzenden 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: 26066021 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26066021 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 2204 - 48 128 0
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com