



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON Exklusiv - Traumhafte Villa auf einem parkähnlichen Grundstück



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KKOE_399	<b>Stand vom:</b>	05.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1923
<b>Ort:</b>	51469 Bergisch Gladbach	<b>Wohnfläche:</b>	218,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	111,57 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	2.650,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	11,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	10,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	8,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57%
-------------------	----------------	-------------------	-------

## Energiepass:

---

<b>Jahrgang:</b>	nicht_noetig	<b>Befuerung:</b>	Gas
------------------	--------------	-------------------	-----

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Köln GmbH	<b>Name:</b>	Louisa Przygodda
<b>Straße:</b>	Alte Wallgasse 31	<b>Ort:</b>	50672 Köln
<b>Telefon:</b>	+49 170 50667 00	<b>E-Mail:</b>	Louisa.przygodda@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Traumhafte Villa auf parkähnlichen Grundstück.

Diese Immobilie verkörpert nicht nur Geschichte, sondern auch zeitlose Eleganz und modernen Komfort. Die Villa, von den Architekten der renommierten "Gartensiedlung Gronauer Wald" geplant, wurde in den Jahren zwischen 2019 und 2022 innen und außen unter strenger Einhaltung der Denkmalschutzaufgaben umfangreich saniert und erstrahlt heute in neuem Glanz.

Mit ca. 218qm Wohnfläche, verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss, bietet diese Villa Raum für individuelle Wohnräume. Die Nutzfläche inklusive dem vollunterkellerten Untergeschoss mit Garage beträgt ca. 112qm, so dass sich eine Nettogrundfläche von 330qm ergibt. Dabei ist das nicht ausgebaute Spitzdach mit Blick bis zum Kölner Dom noch nicht enthalten.

Die vorliegende Genehmigung zur Nutzung als Zweifamilienhaus eröffnet vielfältige Möglichkeiten, sei es als großzügiges Familienheim, Mehrgenerationenhaus oder Kapitalanlage.

Im Erdgeschoss lädt ein geräumiger Wohn-/Essbereich mit schwenkbarem Kaminofen zum Verweilen ein, ergänzt durch eine voll ausgestattete Einbauküche und ein flexibel nutzbares Arbeitszimmer. Eine Besonderheit ist der ursprünglich als Wintergarten geplante Raum, der sich ideal als Vorratsraum anbietet. Über das vollkommen erhaltene und renovierte Treppenhaus gelangen Sie in das erste Obergeschoss mit drei Zimmern, einem Bad und einem weiteren Raum, mit bereits allen Anschlüssen für den Einbau einer Küche. Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum mit vier Zimmern und einem Bad. Der nicht ausgebaute Spitzboden könnte zukünftig ggf. weiteren Wohnraum mit Blick bis zum Kölner Dom schaffen. Der Keller mit Zugang zur Garage verfügt über Heiz-, Lager-, Waschraum und ein WC.

Auf dem parkähnlichen Grundstück gibt es zusätzlich zu der Garage im UG, drei überdachte Stellplätze, davon einer zum Unterstellen für ein Wohnmobil, vier befestigte Stellplätze, ein Gartenhaus und einige leerstehende Schuppen / Volieren, die als ehemalige Unterkunft für Brieftauben dienen.

Erleben Sie den einzigartigen Charme und die zeitlose Eleganz dieser gepflegten Stadtvilla und lassen Sie sich von ihrem Potenzial im Rahmen einer Besichtigung begeistern.

## Lage:

---

Die Villa befindet sich in einer ruhigen, exklusiven Wohngegend im südlichen Teil von Bergisch Gladbach, umgeben von gepflegten Gärten und altem Baumbestand.

Für Naturliebhaber bietet sich der nahegelegene Naturpark Bergisches Land mit seinen idyllischen Wanderwegen und malerischen Ausblicken an. Familien mit Kindern finden in der Nähe eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen, darunter mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen.

Für den täglichen Bedarf gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe, Aldi und Lidl.

Die Innenstadt von Bergisch Gladbach ist fußläufig in ca. 15 Minuten zu erreichen und bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Hier finden sich auch größere Einkaufszentren wie die RheinBerg Galerie und das Loewen Center.

Das Anwesen ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe mit regelmäßigen Verbindungen in die Innenstadt und umliegende Stadtteile. Mit der S-Bahn oder über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A4 ist eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Köln, Leverkusen und Düsseldorf gewährleistet. Der Flughafen Köln/Bonn ist etwa 20 Kilometer entfernt, was diese Immobilie auch zu einem idealen Wohnort für Vielreisende macht.

## Ausstattung:

---

- zweieinhalbgeschossige Villa mit zusätzlichem Krüppelwalmdach
- 10 1/2 Zimmer, 218qm Wohnfläche, 112qm Nutzfläche, zusätzliche Ausbaureserve im Spitzboden
- voll unterkellert (Eisenbetondecke) mit Lager, Waschküche, Heizung, separatem WC und Garage
- Erd- und Obergeschoss massiv mit Lindlarer Grauwacke errichtet, Giebelfelder der Nord- und Südseite mit Fachwerk.
- bauzeitliche Holzsprossenfenster mit Originalbeschlägen, einfach verglast
- elektrische Holzrollläden
- Fachwerk saniert, zum Teil ausgetauscht
- Original- Boden- und Wandfliesen im Eingangsbereich
- Kassettierte Zimmertüren aus Holz, zum Teil mit Glas
- Hölzerne Heizungsverkleidungen mit Marmorabdeckung
- Hölzerne Treppe mit kanneliertem Antrittspfosten und Stäben
- Erdgeschoss mit Parkettfußboden im Wohn- und Essbereich, Vinylboden in der Küche sowie Fliesen im Eingangsbereich und Gäste- WC; 1. Obergeschoss und Dachgeschoss mit Vinylböden bzw. Fliesen
- Moderne Einbauküche mit AEG- Geräten und CATA- Gasfeld
- schwenkbarer Kaminofen im Wohn-Essbereich
- 1 Garage im Untergeschoss
- Zufahrt in den hinteren Gartenbereich mit drei überdachten Stellplätzen (einer davon zum Unterstellen für ein Wohnmobil) sowie vier weitere, befestigte Stellplätze
- Fachwerk neu, Kupferdachrinnen
- Steigleitungen, Elektrik und Schalterprogramm neu
- Gasheizung
- großer parkähnlicher Garten mit Gartenhaus und Schuppen / Volieren.

## Sonstiges:

---

Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. Der Käufer zahlt eine Provision in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt., fällig und zahlbar am Tage der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe vereinbart haben.

## Bilder

Parkähnlicher Garten



Grundstück



Eingangsbereich



Küche



Wohn- und Essbereich



Badezimmer



Flur



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Badezimmer



Zimmer



Stellplätze



Kölner Dom

