



# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

Email: [Mueller-Beratung@t-online.de](mailto:Mueller-Beratung@t-online.de)

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## VILLENVIERTEL FRANKENFORST

**!! Beste Adresse im Rechtsrheinischen !!**

### Exklusive Doppelhaushälfte

**51427 Bergisch Gladbach – Alt - Frankenforst**

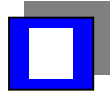
Das von uns angebotene Anwesen bietet Ihnen Wohnen der gehobenen Qualität an einer der besten Adressen im Kölner Raum:

Bereits beim Einfahren in Ihre Straße in dem zu Beginn des letzten Jahrhunderts entstandenen Villenviertels „Alt – Frankenforst“, werden Sie bzw. Ihre Gäste das Wohnen an erster Adresse fühlen und erleben. Abgeschottet gegen alle "fremden Blicke" und "ungebetene Gäste" erreichen Sie Ihr Haus über eine mittels eines Tores verschlossene Privatzufahrt ( Tor videoüberwacht und ferngesteuert vom Haus aus zu öffnen ). Sie empfangen Ihre Gäste im großen, repräsentativen Eingangs- / Empfangsbereich mit separiertem Garderoben- und Gäste-WC – Teil. Geradeaus blicken Sie in Ihre lichtdurchflutete, helle und mit Marmor ausgelegte Wohnlandschaft mit offenem Kamin. Hier leben und wohnen Sie auf nahezu 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Große, raumhohe Fensterelemente geben Ihrem Wohnbereich ausreichend Licht, eine behagliche Atmosphäre und den Blick auf die große Terrasse und den angelegten, nach Süden ausgerichteten Garten. In der stilvollen Kaminecke können Sie an kalten Wintertagen im Freundes-, Bekannten- oder Familienkreis bei knisterndem Feuer angeregte Kamingespräche führen oder auch nur heimelig verweilen. Linker Hand die funktionale, voll eingerichtete, moderne Küche.

Eine zum Wohnbereich hin halboffene Marmortreppe führt Sie ins Obergeschoss mit den Schlaf- / Arbeits- / Kinder- bzw. Gästezimmer und den 2 Sanitärbereichen, selbstverständlich in entsprechender Größe und Ausstattung.

Eine weitere Treppe führt Sie vom OG in ein großes, gemütliches Studio im Dachgeschosses.

Im Untergeschoss befinden sich Lager- und Hauswirtschaftsräume in ausreichender Größe, sowie ein großer zu Wohnzwecken ausgebauter Raum von knapp 30 m<sup>2</sup>, mit eigenem Bad und Anschlüssen für eine Sauna, der vielseitig nutzbar ist; z.B. als Büro, Gäste-, Hobby-Wellnessbereich oder für Ihr au pair – Mädchen. Ein vorbereiteter Weinlagerraum wartet bereits auf Ihre Weinsammlung.



# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
( Refrath )

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

Email: **Mueller-Beratung**  
@t-online.de

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

Eine ganz private Ruhe- und Erholungszone bietet die sich an den Wohnbereich anschließende Südterrasse und der Garten. Durch die ganztägig vorhandene Sonneneinstrahlung sind mehrere Ruhezone ganz nach Ihren Wünschen platzierbar. Hier können Sie verweilen, sich entspannen oder zum großen Sommerfest mit Ihren Freunden und Bekannten laden. Auch für ihre Kinder ist hier gesorgt. Eine Spiel- und Abenteuerecke mit Klettergerüst und Baumhaus ist bereits vorhanden. Das ganze Anwesen ist nahezu uneinsehbar und Sie können an schönen Sommertagen ungestörtes Sonnenbaden genießen.

Nur kurz ist der Weg bis zu dem Einkaufs- und Kommunikationszentrum „Siebenmorgen“ in Refrath oder dem Einkaufsbereich „Schlossstraße“ in Bensberg mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Mit wenigen Schritten erreichen Sie die Naherholungsgebiete Saaler Mühle mit der Wellness – Oase „Mediterrana“ und den Königsforst, wo Sie mit viel Wald, Grün- und Wasserflächen neue Energie tanken können, aber auch die Straßenbahnlinie 1, die Sie direkt und in kurzer Zeit in das sprudelnde Leben von Köln befördert.

Allein die Lage an einer der besten Adressen im Raum Köln und die gute Ausstattung machen das Anwesen zu einer Rarität und besonders wertvoll.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte sowie für eine Besichtigung zur Verfügung.

Rufen Sie uns einfach an und vereinbaren einen Termin.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Müller

Unsere Geschäftsbedingungen finden Sie am Ende des Exposés.

Weitere historische Informationen zu „Alt – Frankenforst“ finden Sie über:  
[www.google.de](http://www.google.de) [.archiv.bgv-rhein-berg.de/node/677](http://.archiv.bgv-rhein-berg.de/node/677)  
im Internet.



# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: Mueller-Beratung  
@t-online.de

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## Objektbeschreibung

**Ihr exklusives Zuhause an bester Adresse  
VILLENVIERTEL FRANKENFORST**

**51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst**

Der Stadtteil Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst liegt unmittelbar hinter der rechtsrheinischen Stadtgrenze von Köln, am Beginn des Bergischen Landes und kann als einer der „Ersten Adressen“ im Kölner Raum bezeichnet werden. Vielfältiges Wohnen, vom Villenviertel bis zur ländlichen Abgeschiedenheit, ist hier möglich. In einem grünen Umfeld mit hohem Freizeitwert kann hier jeder seine eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen. Die Naherholungsgebiete Königsforst und Saaler Mühle liegen „vor der Haustür“. Frankenforst verfügt über sehr gute Verkehrsanbindungen (Straßenbahn, Bus und Autobahn) und ist ein über Jahrzehnte gewachsener Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur.

Im nahe gelegenen Zentren von Bensberg und Refrath befinden sich alle Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen. Arzt Häuser, Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen, Wald und Grünflächen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Das Anwesen liegt in einer verkehrsberuhigten Straße (Zone 30) im Villenviertel „Alt – Frankenforst, dem Wohnquartier mit Villenbe-

bauung aus dem Beginn des letzten Jahrhunderts oder neuzeitlich im toskanischen Baustil. Nur drei Minuten Fußweg sind es bis zur Haltestelle der Straßenbahnlinie 1 (Direktverbindung zur Kölner City) und in gleicher Zeit erreichen Sie die Autobahnauffahrt „Frankenforst“ (A 4).



**Grundstück: ca. 730 m<sup>2</sup>** incl. Grundstückssondernutzungsrechten  
angelegter Gartenbereich, große Terrasse, Grünbeete, alter Baumbestand, Rasenflächen als Ruhe- und Freizeitzone, massiv gebautes Gartenhaus (ca. 7,5 m<sup>2</sup>), Spielbereich für Kinder mit Klettergerüst und Baumhaus, 2 Kfz – Stellplätze, gepflasterte Zufahrt

**Flächen: EG: ca. 80 m<sup>2</sup>** ca. 55 m<sup>2</sup> Wohn- / Essbereich, ca. 12 m<sup>2</sup> Eingangs- / Empfangs- / Garderobebereich, Küche (ca. 10 m<sup>2</sup>), Gäste – WC (ca. 3 m<sup>2</sup>)

**OG: ca. 75 m<sup>2</sup>** 2 – Kinder - / 1 Schlafzimmer, Diele, 2 Bäder

**DG: ca. 50 m<sup>2</sup>** Studio (nach DIN 26 m<sup>2</sup>)

**UG: ca. 68 m<sup>2</sup>** 1 Zimmer, Dusche/WC, Flur; Hauswirtschafts-, Vorrats- / Abstellraum, Weinkeller

**Freistellung:** kurzfristig nach Vereinbarung



# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

Email: Mueller-Beratung  
@t-online.de

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

**Ihr exklusives Zuhause an bester Adresse  
VILLENVIERTEL FRANKENFORST**

**51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst**

## → **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** ( nach Angaben des Eigentümers )

<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Gebäude:</b>	Massivbauweise, Isolierung des Hauses ( Wärme / Schall ) nach den derzeit gültigen Normvorgaben
<b>Dach:</b>	Walmdach mit dunkler Pfanneneindeckung Großes Dachflächenfenster im Dachatelier
<b>Decken:</b>	Stahlbeton
<b>Heizung:</b>	Fußbodenheizung in allen Räumen, Nieder – Temperatur – Vollbrennwert - Heizung über Erdgas mit Außentemperatur – Steuerung Energiebedarfswert: 94,60 kWh
<b>Warmwasser:</b>	Zentral über Heizung mit Zirkulationsleitung
<b>Wände:</b>	Rauhfaser weiß
<b>Fußböden:</b>	Erdgeschossbereich, Treppe und alle Nasszellenbereiche: hochwertige Marmorböden, Elternschlafzimmer: Parkett Kinderzimmer und Dachatelier: heller Teppichboden
<b>Fenster:</b>	weiße Sprossenfenster aus tropischem Hartholz mit Isolierverglasung, alle Fenster Rollläden – elektrisch betrieben
<b>Türen:</b>	Holztüren weiß
<b>Bäder:</b>	<b>OG: 2 Bäder</b> , Böden und Wände in Marmor, jeweils Doppel- waschbecken, Toilette, Bidet, Dusche mit Glasabtrennung, im Elterbad zusätzlich Badewanne und hochwertige Einbauschränke, <b>UG: 1 Duschbad</b> , Böden und Wände in Marmor, Waschbecken, Toilette, Dusche mit Glasabtrennung
<b>Gäste - WC:</b>	im EG, Böden und Wände in Marmor



# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

**Ihr exklusives Zuhause an bester Adresse  
VILLENVIERTEL FRANKENFORST**

**51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst**

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

Email: [Mueller-Beratung@t-online.de](mailto:Mueller-Beratung@t-online.de)

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## → **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** ( nach Angaben des Eigentümers )

**Offener Kamin:** im Wohnbereich aus Granitgestein

**Küche:** vollständig ausgestatte, moderne Küche mit amerikanischem Kühlschrank, Ceran – Kochfeld, Backofen, Edelstahl - Dunstabzugshaube, Spülmaschine

**Außenanlagen:** Vorgarten: Zufahrt und Eingangsbereich Verbundsteinpflaster, Beet mit Blumen und Strauchbepflanzung

Terrasse: große ,gepflasterte Terrasse mit Südostausrichtung vor dem Wohnbereich

Garten: angelegt mit Rasen, Blumenbeet, Strauchbepflanzung, Baumbestand, massives Gartenhaus ( ca. 7,5 m<sup>2</sup> ) mit Kaminholzlagerplatz, Spielbereich für Kinder mit Klettergerüst

**Kfz – Stellplätze:** 2 Stellplätze am Ende der Zufahrt neben dem Haus

**Haustechnik:**

- Elektrisch gesteuertes Eingangstor mit Video – Phone - Anlage
- Anschlüsse für Kabelfernsehen sowie Telefon / Internet – Zugänge ( cat. 5 ) in allen wesentlichen Räumen, hochwertige Telefon – Anlage von Auerswald / Siemens, Internet – Gateway, Router und WLAN installiert
- Professionelle Alarmanlage ( Aritech ), Aufschaltung zu einem Wachdienst möglich
- Intelligente Gebäudesteuerung ( Beleuchtung, Rollläden ) durch programmierbare Siemens Logo! & Busch-Jaeger Powernet Steuerung;
- Brandmelder in allen wesentlichen Räumen, Wassermelder im Kellerbereich.

**Kaufpreis:** € 670.000,-- ( VB )

**Courtage:** Für unsere Bemühungen berechnen wir 3,57 % Provision einschl. MWSt. Die Zahlung ist bei Abschluß des Notarvertrages fällig



# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

Ihr exklusives Zuhause an bester Adresse  
**VILLENVIERTEL FRANKENFORST**

**51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst**

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: **Mueller-Beratung**  
@t-online.de

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## → Ansichten



Ansichten außen  
Garten und Terrasse



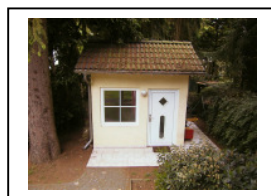
← Ihre Terrasse



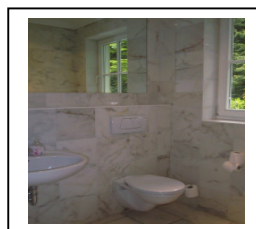
↓ Ihr Gäste - WC



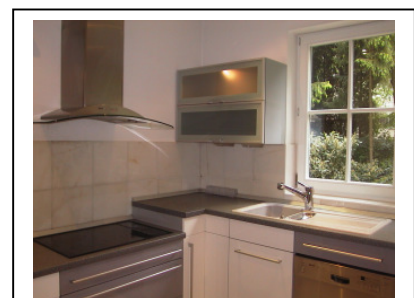
↑ Ihr Wohnbereich ( Teilansicht )



↑ Ihr Gartenhaus



← Ihre Küche →





# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

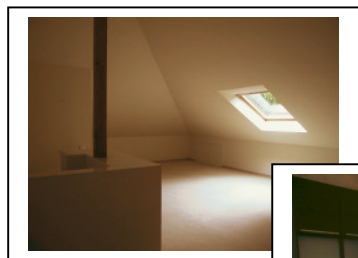
Ihr exklusives Zuhause an bester Adresse  
**VILLENVIERTEL FRANKENFORST**

**51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst**

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: **Mueller-Beratung**  
@t-online.de

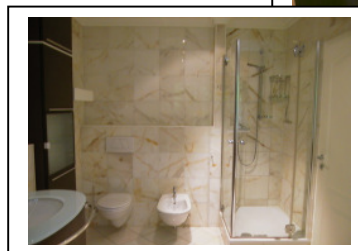
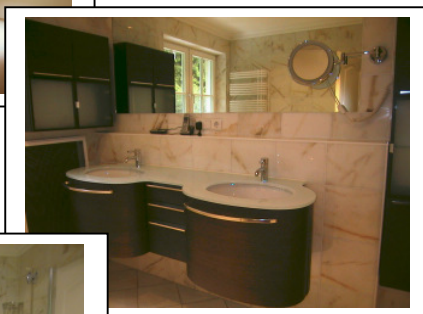
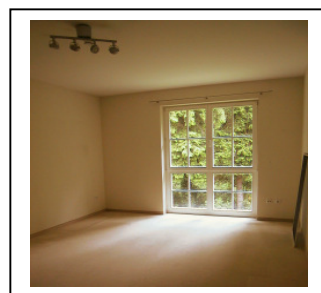
[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## → Ansichten

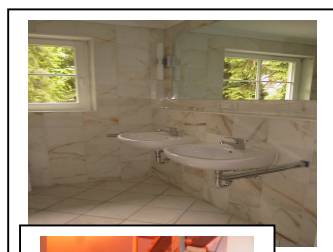


Eins Ihrer Zimmer im OG →

← Ihr Studio im DG



↑  
← Ihre Bäder im OG →  
↓



↑ Ihr Weinkeller



↑ Ihre Dusche im UG

← Ihr Kamin im EG



# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

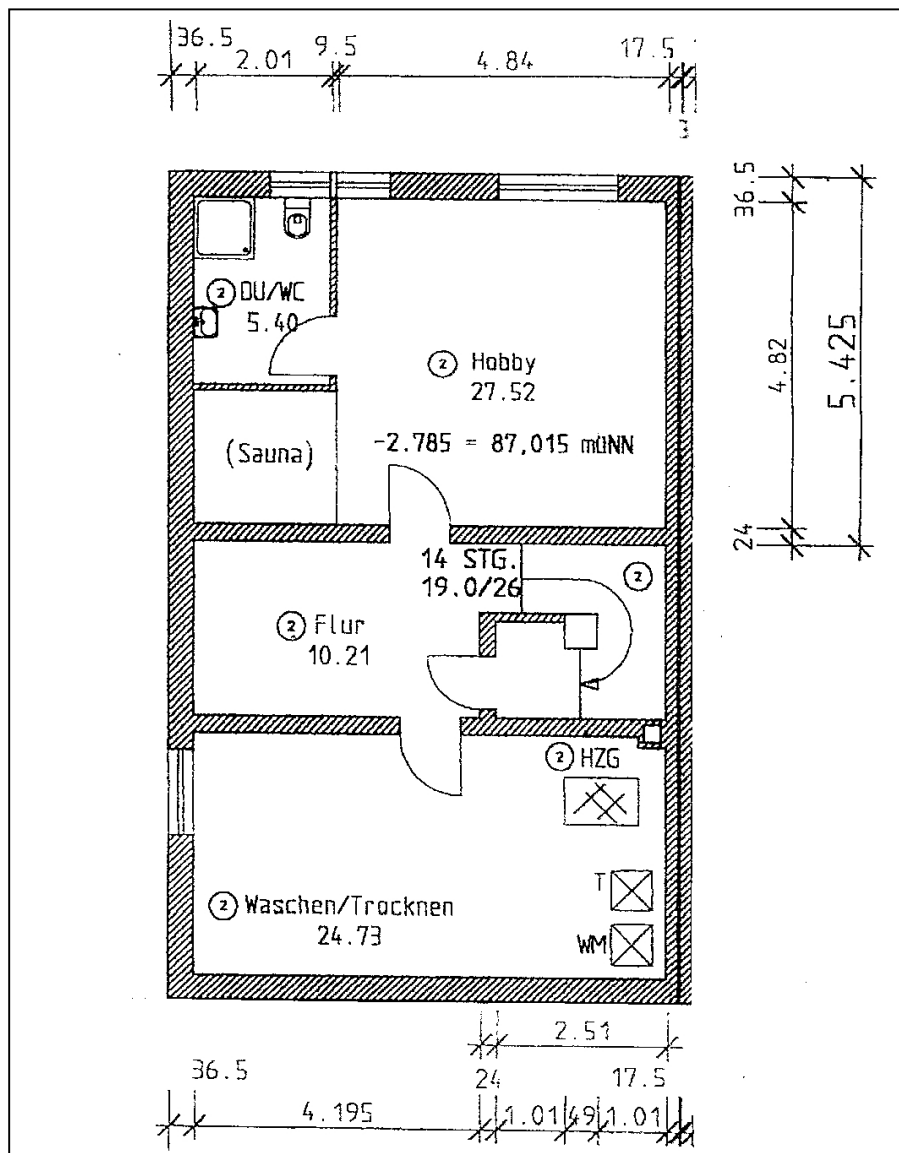
Ihr exklusives Zuhause an bester Adresse  
**VILLENVIERTEL FRANKENFORST**

**51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst**

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: **Mueller-Beratung**  
@t-online.de

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## → Grundriss Untergeschoss





# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

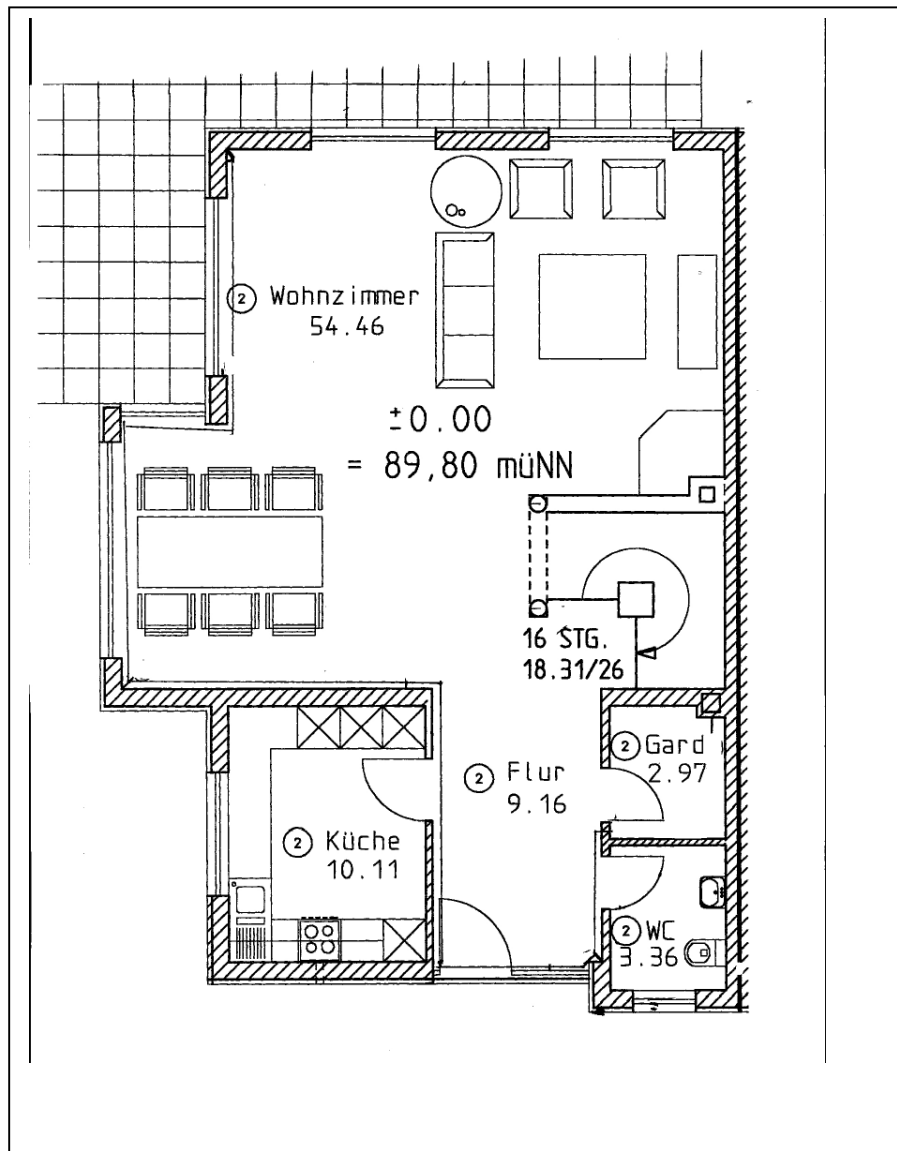
Ihr exklusives Zuhause an bester Adresse  
**VILLENVIERTEL FRANKENFORST**

**51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst**

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: **Mueller-Beratung**  
@t-online.de

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## → Grundriss Erdgeschoss





# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

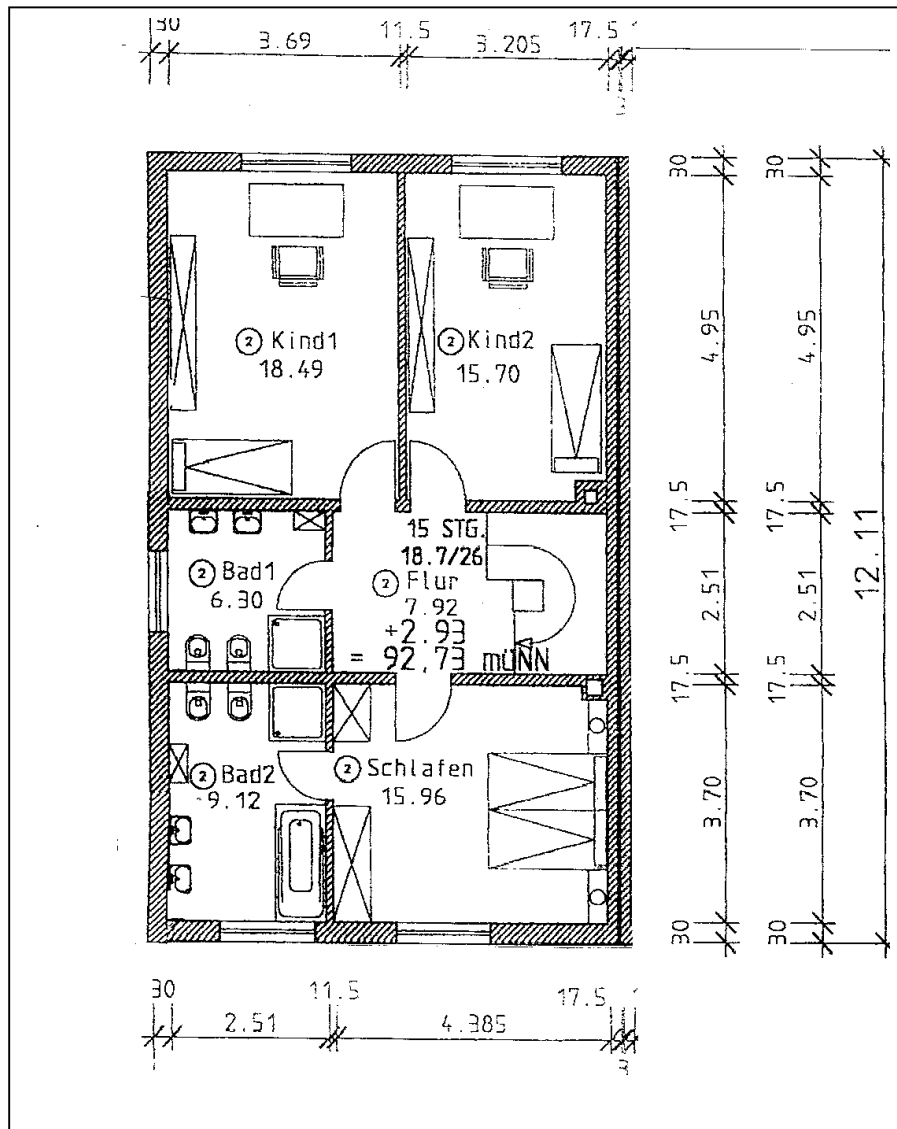
Ihr exklusives Zuhause an bester Adresse  
**VILLENVIERTEL FRANKENFORST**

**51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst**

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: **Mueller-Beratung**  
@t-online.de

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## → Grundriss Obergeschoss





# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

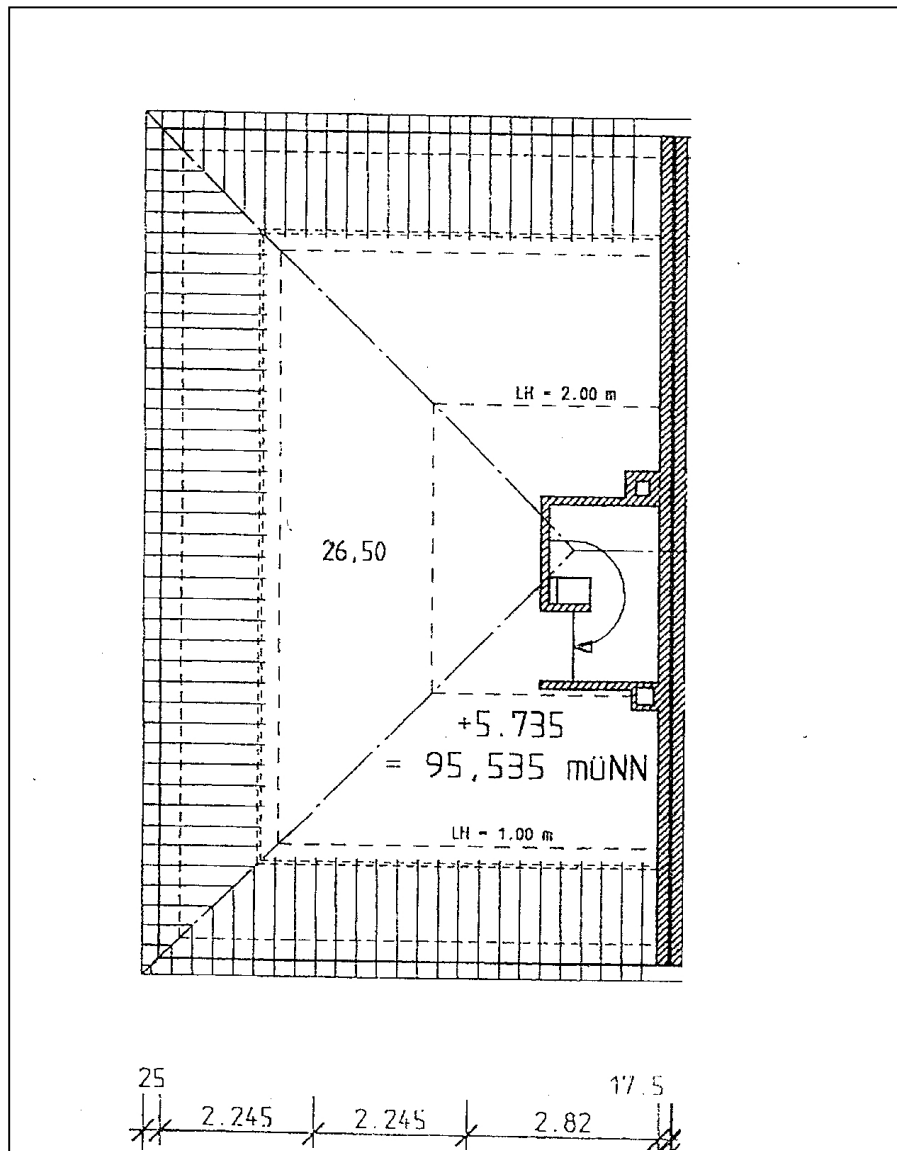
Ihr exklusives Zuhause an bester Adresse  
**VILLENVIERTEL FRANKENFORST**

**51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst**

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: **Mueller-Beratung**  
@t-online.de

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## → Grundriss Dachgeschoss





# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

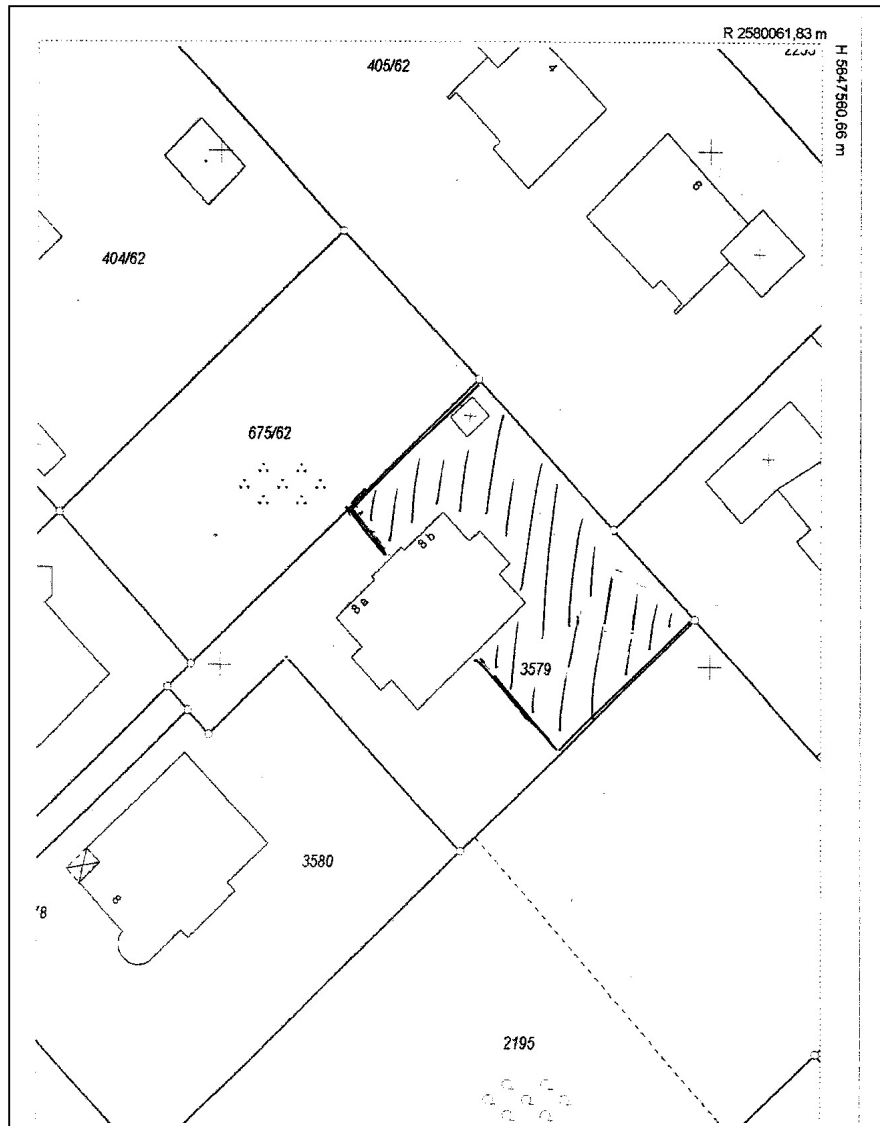
**Ihr exklusives Zuhause an bester Adresse  
VILLENVIERTEL FRANKENFORST**

**51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst**

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: [Mueller-Beratung@t-online.de](mailto:Mueller-Beratung@t-online.de)

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

→ **Der Lageplan**





# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

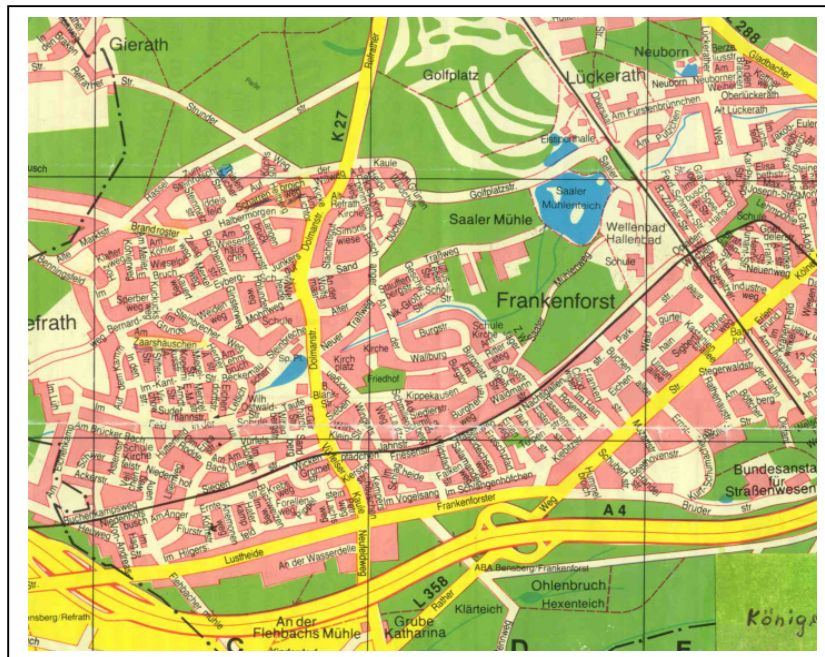
**Ihr exklusives Zuhause an bester Adresse  
VILLENVIERTEL FRANKENFORST**

**51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst**

Telefon: 02204 / 96 89 300  
Telefax: 02204 / 96 89 301  
Email: **Mueller-Beratung**  
**@t-online.de**

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

→ **Die Lage**





# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

Email: **Mueller-Beratung**  
@t-online.de

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## Geschäftsbedingungen

1. Die in unseren Angeboten enthaltenen Angaben basieren auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, über Objekte und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir aber nicht übernehmen.  
Wir haften nur für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers beruhen und für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers, seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
2. Unsere Nachweise sind freibleibend; Zwischenverkauf und –vermietung bzw. –verpachtung sind vorbehalten.
3. Wir sind berechtigt, auch für die Gegenseite (provisionspflichtig) tätig zu werden.
4. Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger selbst bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so ist unser Auftraggeber verpflichtet, an uns die volle Provision zu zahlen, die im Erfolgsfall angefallen wäre.
5. Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen.
6. Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Daraus gründet sich die Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist.
7. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen, oder, wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertrag, vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen. Der Provisionsanspruch entsteht z. B. auch bei Kauf statt Miete oder Erbaurecht statt Kauf und umgekehrt.
8. Die Provision für Nachweis oder Vermittlung beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.  
Bei Nachweis oder Vermittlung von Häusern bzw. Wohnungen zur Vermietung beträgt die Provision 2 Monatskaltmieten plus gesetzlicher Mehrwertsteuer.
9. Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande kommende Vertrag aufgrund auflösender Bedingungen erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehalts des Auftraggebers aufgelöst oder aus anderen in seiner Person liegenden Gründen rückgängig gemacht bzw. nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist derjenige Vertragsteil, der den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadensersatz verpflichtet.
10. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist im Rahmen des Zulässigen unser Geschäftssitz.