

Bergisch Gladbach - Frankenforst

Willkommen Zuhause im Frankenforst!

Objektnummer: 26066011



KAUFPREIS: 769.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 226 m²

Objektnummer: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

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

Objektnummer: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Auf einen Blick

Objektnummer	26066011	Kaufpreis	769.000 EUR
Wohnfläche	ca. 159 m ²	Haustyp	Reiheneckhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	2016		
Stellplatz	2 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 41 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	26.04.2027	Endenergiebedarf	64.50 kWh/m ² a
Befeuerung	Pelletheizung	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Die Immobilie



Objektnummer: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Die Immobilie



Objektnummer: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Die Immobilie



Objektnummer: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Die Immobilie



Objektnummer: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Die Immobilie



Objektnummer: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Die Immobilie



Objektnummer: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Ein erster Eindruck

Dieses moderne und äußerst gepflegte Einfamilienhaus überzeugt durch seinen neuwertigen Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung sowie seine attraktive Lage im Frankenforst. Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m² bietet die Immobilie ein komfortables Zuhause für Paare und Familien, die Wert auf Qualität und ein stilvolles Wohnambiente legen.

Die Süd-West-Ausrichtung sorgt für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Tageszeit. Der Außenbereich ist funktional und pflegeleicht gestaltet und ergänzt das Wohnkonzept auf praktische Weise.

Das Haus bietet ein gut strukturiertes Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und klar definierten Wohnbereichen – geeignet für Familienleben, Homeoffice oder Gäste.

Besonders hervorzuheben sind die gute Energieeffizienz sowie die zwei Stellplätze, die zusätzlichen Komfort im Alltag bieten. Der sehr gepflegte Gesamtzustand ermöglicht einen direkten Einzug ohne größeren Aufwand.

Die Lage zählt zu den besten Wohnlagen der Region und bietet eine gute Anbindung sowie eine solide Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten.

Die Immobilie ist Teil einer kleinen, gepflegten Eigentümergemeinschaft, was sich in einem insgesamt harmonischen und gut organisierten Wohnumfeld widerspiegelt.

Insgesamt handelt es sich um eine wertstabile Immobilie mit überzeugendem

Gesamtpaket in sehr beehrter Lage.

Objektnummer: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Ausstattung und Details

- Ca. 160 m² Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- Ca. 226 m² Grundstücksanteil mit optimaler Flächennutzung
- Neuwertiger Gesamtzustand – sofort bezugsbereit
- Helle, lichtdurchflutete Räume mit Süd-West-Ausrichtung
- Angenehmes, modernes Wohnambiente
- Sehr gute Energieeffizienz
- Pflegeleicht angelegter Außenbereich
- Zwei komfortable Stellplätze
- Familiengerechte Raumaufteilung
- Flexibel nutzbare Bereiche, ideal auch für Homeoffice
- Gefragtes Wohnumfeld in Bergisch Gladbach
- Sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen im Alltag

Objektnummer: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im beliebten Bergisch Gladbacher Stadtteil Frankenforst – einer der gefragtesten Wohnlagen für Familien in der Region. Die Umgebung überzeugt durch eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre mit überwiegend aufgelockerter Bebauung und wenig Durchgangsverkehr – ideal für ein entspanntes und sicheres Wohnumfeld.

Gerade für Familien bietet die Lage ein starkes Gesamtpaket: Mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind teils bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Spielplätze, Sportmöglichkeiten und Naherholungsflächen, die zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien einladen.

Frankenforst punktet zudem mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind schnell erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel – insbesondere mit direkter Verbindung in die Kölner Innenstadt. Auch mit dem Auto besteht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Autobahnen.

Insgesamt verbindet diese Lage auf ideale Weise ruhiges, familienfreundliches Wohnen im Grünen mit einer modernen, gut ausgebauten Infrastruktur – perfekt für alle, die urbanen Komfort und Lebensqualität im Alltag miteinander vereinen möchten.

Objektnummer: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Objektnummer: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - 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