Bergisch Gladbach – Frankenforst

Häuschen in Bestlage sucht sanierungsfreudige Käufer!

Property ID: 25066023

PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 95 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 330 m^2

Property ID: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

At a glance

Property ID	25066023
Living Space	ca. 95 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1969
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	469.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 66 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony

Property ID: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	09.07.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	202.36 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

The property

Property ID: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

The property

Property ID: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

The property

Property ID: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

The property

Property ID: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

The property

Property ID: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

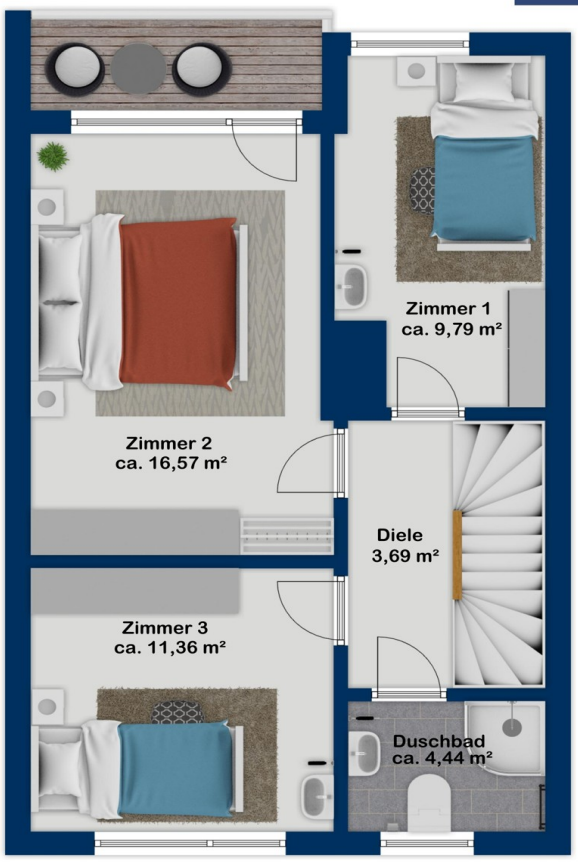
The property

Property ID: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

The property

Property ID: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

A first impression

Das hier angebotene Reihenendhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage im beliebten Frankenforst.

Für die neuen Eigentümer gilt es eine umfangreiche Sanierung nach eigenem Geschmack durchzuführen und somit diesem Einfamilienhaus ihren persönlichen Stil und Charakter zu verleihen.

Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Lage sowie das bereits eingewachsene Grundstück. Für eine Familie stehen ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung. Der Dachbereich wurde zu einem Teil ausgebaut wurde. Es sei aber darauf hingewiesen, dass eine Ausbaugenehmigung bisher anscheinend nicht vorliegt. Der im Exposé als Zimmer 4 bezeichnete Raum findet sich mit einer Größe von ca. 20 m² in der Nutzfläche wieder.

Kindergärten, Grund-/ und weiterführende Schulen sind fußläufig erreichbar. Die Aufteilung der Räumlichkeiten lässt eine vielseitige Nutzung zu. Hier finden Einzelpersonen, Paare und Familien ein schönes Zuhause.

Eine direkt am Haus liegende Garage rundet dieses Immobilienangebot ab.

Property ID: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Details of amenities

•Sehr gefragte Lage
•Familiengerecht
•Rollläden
•Zentrale Warmwasseraufbereitung
•Gasbrennwertheizung aus 2024
•Garage

Property ID: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer besonders gefragten und ruhigen Wohngegend von Bergisch Gladbach, im Frankenforst. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, üppigem Grün sowie einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre. Zahlreiche Spazierwege und Naherholungsflächen wie der nahegelegene Wald oder Parkanlagen laden zur Erholung im Grünen ein.

Trotz der naturnahen Umgebung bietet die Lage eine hervorragende städtische Anbindung. Die Innenstadt von Bensberg und Refrath mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in kurzer Entfernung und machen die Gegend besonders familienfreundlich.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine direkte Verbindung zum S-Bahnhof Bergisch Gladbach ermöglichen. Von dort besteht Anschluss an die S-Bahnlinie S11, mit der man ohne Umstieg Köln-Deutz, den Hauptbahnhof sowie den Flughafen Köln/Bonn erreicht.

Auch Autofahrer profitieren von der Lage: Über die B55 sowie die nahegelegene A4 ist das Kölner Stadtzentrum in rund 20 bis 25 Minuten erreichbar. Die gute Verkehrsinfrastruktur macht die Immobilie sowohl für Berufspendler als auch für Familien und Senioren äußerst attraktiv.

Property ID: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 202.36 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com