

Bergisch Gladbach - Frankenforst

Einfamilienhaus mit viel Platz auf großem Grundstück!

Property ID: 26066012



PURCHASE PRICE: 825.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 171 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 810 m²

Property ID: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

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

Property ID: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

At a glance

Property ID	26066012
Living Space	ca. 171 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1959
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	825.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 57 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	09.06.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	309.85 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

The property



Property ID: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

The property



Property ID: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

The property



Property ID: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

The property



Property ID: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

The property



Property ID: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

The property



Property ID: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

The property



Property ID: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

The property



Property ID: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

The property



Property ID: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

The property



Property ID: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

The property



Property ID: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2204 - 48 128 0

www.von-poll.com

Property ID: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

www.von-poll.com/bergisch-gladbach

VP VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

A first impression

Das hier angebotene freistehende Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 810 m² vereint klassische Bungalow-Architektur mit moderner Split-Level-Bauweise, die durch eine bauliche Veränderung im Jahr 1975 geschaffen wurde. Die Netto-Wohnfläche erstreckt sich teilweise auf zwei Ebenen, eine teilweise Unterkellerung mit den üblichen Räumlichkeiten ist ebenfalls vorhanden. Diese Anpassung ermöglichte nicht nur mehr Raum, sondern auch eine flexible Nutzung. Terrassenflächen sind in der aufgeführten Netto-Wohnfläche von ca. 171 m² nicht berücksichtigt.

Das Haus überzeugt durch eine Raumaufteilung mit insgesamt fünf Schlafzimmern und zwei Badezimmern. Beide Badezimmer sind jeweils funktional gestaltet und warten nur darauf, durch eine Modernisierung den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden. Zusätzlich steht ein oft gewünschter Homeoffice-Bereich zur Verfügung. Die Ausstattung der Immobilie entspricht einem normalen Standard, wodurch individuelle Modernisierungen leicht umzusetzen sind. Im großzügigen Wohnbereich finden Sie einen klassischen Kamin vor; die Beheizung des Hauses erfolgt sowohl über Heizkörper als auch über eine Fußbodenheizung.

Ein früheres Gäste-WC wurde im Zuge der baulichen Veränderungen als Abstellraum umgenutzt, da ein weiteres Gäste-WC entstanden ist. Das Haus ist teilweise mit Rollläden ausgestattet, die sowohl manuell als auch elektrisch betrieben werden, zusätzlich gibt es teilweise Schlagläden, die den klassischen Charme des Hauses unterstreichen.

Zur Immobilie gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher PKW-Stellplatz. Die gepflegten Außenanlagen mit unterschiedlichen Terrassenbereichen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien und sind von den unterschiedlichen Zimmern zugänglich. Zur Bewässerung des Gartens ist ein Außenwasserhahn vorhanden.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, auf großem Grundstück in angenehmer Wohnumgebung zu leben und individuelle Wohnideen umzusetzen.

Property ID: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Details of amenities

- **Klassischer Kamin im Wohnbereich**
- **Modernisierte Gasheizung in 1998**
- **Kombination aus Heizkörpern und Fußbodenheizung**
- **Split-Level-Anbau in 1975**
- **Rollladen, manuell und elektrisch betrieben**
- **Teilweise Schlagläden**
- **Außenwasseranschluss**
- **1 Garage, 1 PKW-Stellplatz**
- **Familiengerechte Raumaufteilung**

Property ID: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

All about the location

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.

Property ID: 26066012 - 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