

Bergisch Gladbach - Frankenforst

Einfamilienhaus mit viel Platz auf großem Grundstück!

Número de propiedad: 26066012



**PRECIO DE COMPRA: 825.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 171 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 810 m²**

Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

De un vistazo

Número de propiedad	26066012
Superficie habitable	ca. 171 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1959
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	825.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 57 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	09.06.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	309.85 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad



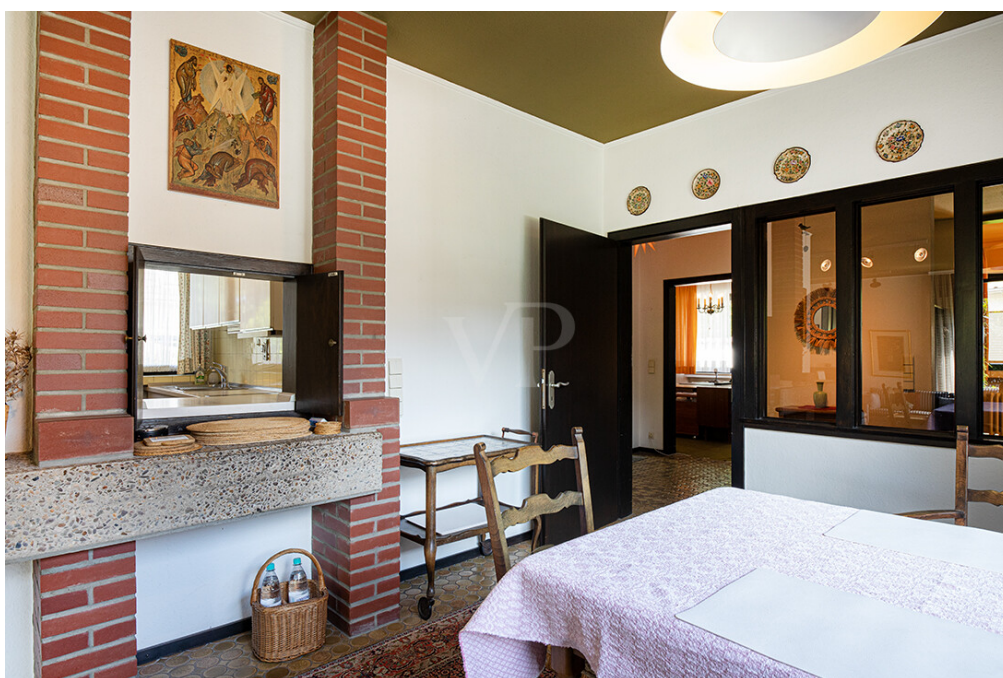
Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad



Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad



Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad



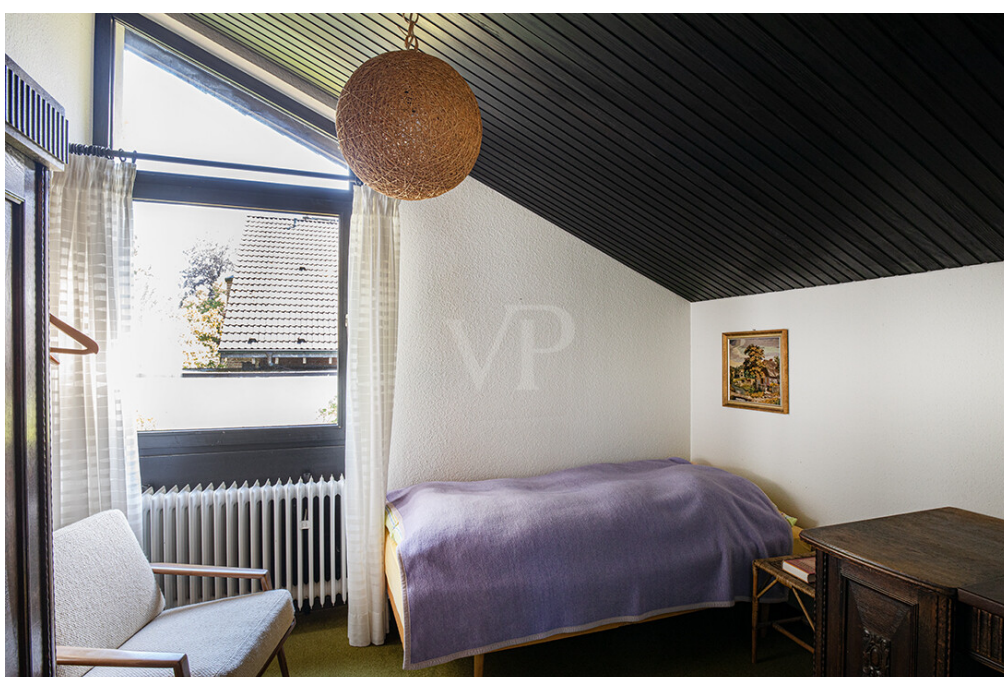
Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad



Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad



Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad



Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad



Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad



Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad



Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad



Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad



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

Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad

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



Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com