

Bergisch Gladbach - Frankenforst

Willkommen Zuhause im Frankenforst!

Número de propiedad: 26066011



**PRECIO DE COMPRA: 769.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 159 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 226 m²**

Número de propiedad: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

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

Número de propiedad: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

De un vistazo

Número de propiedad	26066011	Precio de compra	769.000 EUR
Superficie habitable	ca. 159 m ²	Casa	Chalet adosado en estilo angular
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 41 m ²
Año de construcción	2016	Características	Terraza, WC para invitados
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Datos energéticos

Fuente de energía	Pellet	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	26.04.2027	Demanda de energía final	64.50 kWh/m ² a
Fuente de energía	Pellets	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad



Número de propiedad: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad



Número de propiedad: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad



Número de propiedad: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad



Número de propiedad: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad



Número de propiedad: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad



Número de propiedad: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propiedad



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Número de propiedad: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 26066011 - 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: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26066011 - 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