

Bergisch Gladbach - Frankenforst

Willkommen Zuhause im Frankenforst!

CODE DU BIEN: 26066011



PRIX D'ACHAT: 769.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 159 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 226 m²

CODE DU BIEN: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26066011	Prix d'achat	769.000 EUR
Surface habitable	ca. 159 m ²	Type de bien	Maison en bande d'angle
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 41 m ²
Année de construction	2016	Aménagement	Terrasse, WC invités
Place de stationnement	2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Informations énergétiques

Chauffage	Granulé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	26.04.2027	Consommation d'énergie	64.50 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Pellet	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propriété



CODE DU BIEN: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propriété



CODE DU BIEN: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propriété



CODE DU BIEN: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propriété



CODE DU BIEN: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propriété



CODE DU BIEN: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propriété



CODE DU BIEN: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26066011 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com