

Bergisch Gladbach - Frankenforst

Großzügiges Wohnen mit Raum für Familie, Hobby und Homeoffice!

CODE DU BIEN: 26066022



PRIX D'ACHAT: 529.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146 m² • PIÈCES: 8

CODE DU BIEN: 26066022 - 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: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26066022
Surface habitable	ca. 146 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	7
Salles de bains	3
Année de construction	1973
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	529.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 103 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	24.03.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	1681.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propriété



CODE DU BIEN: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propriété



CODE DU BIEN: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propriété



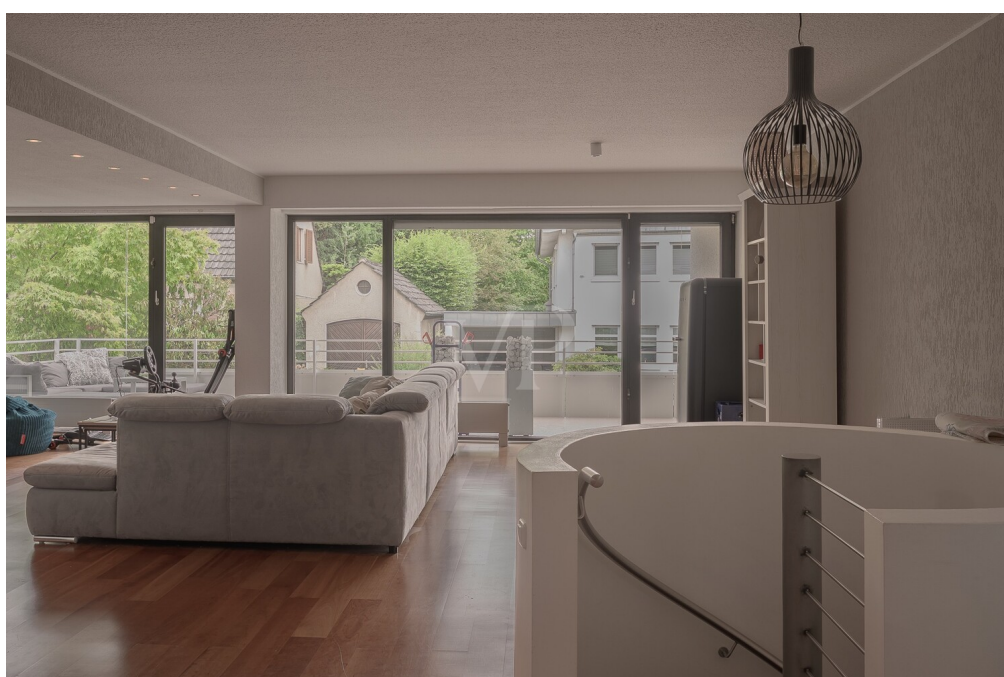
CODE DU BIEN: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propriété



CODE DU BIEN: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propriété



CODE DU BIEN: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propriété



CODE DU BIEN: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propriété



CODE DU BIEN: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propriété



CODE DU BIEN: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propriété



CODE DU BIEN: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propriété



CODE DU BIEN: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propriété



CODE DU BIEN: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La propriété

The advertisement features a background image of a two-story house with a white facade and blue shutters, partially obscured by a large magnifying glass. The magnifying glass is positioned over the house, highlighting the text and contact information. The overall design is clean and professional, with a focus on the real estate services offered.

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

CODE DU BIEN: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Une première impression

Diese sehr geräumige Wohnung mit attraktiver Balkonterrasse bietet eine Netto-Wohnfläche von ca. 146 m² und eignet sich ideal für Familien oder alle, die großzügigen Lebensraum schätzen.

Das 1973 errichtete Objekt überzeugt in dieser Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung mit insgesamt drei Schlafzimmern, einem offenen und sehr großen Ess- und Wohnbereich sowie zwei Bädern.

Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und durch die großen Fensterfronten besonders hell. Einen klassischen Kamin, wie man ihn hier im Wohnbereich vorfindet, ist in Etagenwohnungen nur sehr selten zu finden. Die Küche präsentiert sich als klassische Arbeitsküche. Abgerundet wird diese Etage durch einen Balkon sowie eine ca. 20 m² große Terrasse, die nach Süd-Westen ausgerichtet ist.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung sind die zusätzlichen, sehr gut nutzbaren Hobbyräume im Untergeschoss. Der Hobbybereich (mit 2 bezeichnet), lässt sich direkt vom Wohnbereich über eine Wendeltreppe erreichen. Mit ca. 64 m² Fläche ist dieser vielseitig nutzbar und wurde mit einem eigenen Duschbad ausgestattet. Hier stehen drei separate Räume für die unterschiedlichen Bedürfnisse zur Verfügung.

Darüber hinaus sei erwähnt, dass es dann noch einen Hobbybereich (mit 1 bezeichnet) gibt. Er umfasst eine eigene Küche, ein Duschbad sowie ein großes Zimmer, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Zugang erfolgt über einen eigenen Flur im Eingangs-/Untergeschoss und schafft so zusätzliche Unabhängigkeit innerhalb des Hauses.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen, die sowohl Komfort als auch Schutz für Ihre Fahrzeuge bieten. Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet. Die Mieter fühlen sich dort sehr wohl und möchten das bestehende Mietverhältnis auch nach einem Eigentümerwechsel gerne langfristig fortführen. Sie würden sich daher über einen Käufer freuen, der die Wohnung als Kapitalanlage erwirbt und das Mietverhältnis unverändert übernimmt.

Zusammengefasst bietet diese Wohnung zahlreiche Möglichkeiten: Sie vereint Flexibilität, große Flächen, zusätzliche Nutzräumlichkeiten und eine attraktive Wohnlage. Die besonderen Ausstattungsdetails – vom klassischen Kamin bis zu den vielseitigen Hobbyräumen – machen das Angebot zu einer seltenen Gelegenheit.

CODE DU BIEN: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Détails des commodités

- Klassischer Kamin im Wohnbereich
- 1 Balkon mit Nord-Ost-Ausrichtung und kleinem Abstellbereich
- 1 Terrasse mit ca. 20 m², nach Süd-Westen ausgerichtet
- Rollläden in der Hauptwohnung, manuell und elektrisch betrieben
- Eigentümergemeinschaft, bestehend aus 2 Häusern

CODE DU BIEN: 26066022 - 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: 26066022 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26066022 - 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