Bergisch Gladbach – Frankenforst

Eigentumswohnung als Kapitalanlage oder zum späteren Eigennutz!

??????? ????????: 25066017P

???? ??????: 239.000 EUR • ?????????: ca. 76 m² • ???????: 3

??????? ????????: 25066017P - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25066017P - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ??? ?????

??????? ????????	25066017P
?????????	ca. 76 m²
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1970
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	239.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 8 m²
???????????? ?????	ca. 76 m²
??????	WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25066017P - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?????????? ????????

???? ?????????	?????	????????????? ?????????	BEDARF
?????????? ????????????? ?????? ???	20.07.2030	?????? ?????? ?????????	159.30 kWh/m²a
???? ?????????	?????????? ?????? ????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????	????????? ?????????? ????????	E
		???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1970

??????? ????????: 25066017P - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ???????

??????? ????????: 25066017P - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ???????

??????? ????????: 25066017P - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ???????

??????? ????????: 25066017P - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ???????

??????? ????????: 25066017P - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ???????

??????? ????????: 25066017P - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ???????

??????? ????????: 25066017P - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ???????

??????? ????????: 25066017P - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

??? ????? ????????

Im Jahre 1970 wurde diese Wohnanlage mit unterschiedlichen Häusern im Stadtteil Frankenforst erbaut. Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem kleineren Gebäude mit nur vier Einheiten und liegt im Hochparterre.

Die Wohnung ist ganz klassisch aufgeteilt und verfügt über zwei Schlafräume, eine separate Küche und einen attraktiven Wohnbereich, der einen direkten Zugang zum Balkon hat. Ein Duschbad mit Tageslicht sowie ein Gäste-WC sind selbstverständlich vorhanden. Für diese Wohnung gibt es ein Sondernutzungsrecht an einem Gartenbereich, der über eine Zugangstreppe des eigenen Balkons zu erreichen ist.

Zusätzliche Räumlichkeiten, wie ein Keller- und ein separater Hauswirtschafts- und Trockenraum, findet man im Untergeschoss des Hauses. Darüber hinaus einen Fahrradabstellbereich.

Für die jetzige Mieterin, die seit 2018 in dieser Wohnung lebt, haben die Eigentümer einige Modernisierungen vorgenommen. Es wurde u.a. der in Teilbereichen gebrochene Estrich erneuert und ein Vinyl in Parkett-Optik verlegt, ebenfalls wurde eine neue Dusche eingebracht.

Das Mietverhältnis soll möglichst weitergeführt werden. Der Zustand der Wohnung ist als sehr gepflegt zu bezeichnen.

Das Immobilienangebot wird durch einen PKW-Außenstellplatz abgerundet.

??????? ????????: 25066017P - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

????????????? ??? ???????

- Fliesen und Vinyl in Parkett-Optik
- Gäste-WC

- Balkon und Gartennutzung
- PKW-Außen-Stellplatz
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Fenster doppelt verglast im Kunststoffrahmen
- Rollladen, manuell und elektrisch betrieben

??????? ????????: 25066017P - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

??? ??? ??? ?????????

Der Stadtteil Frankenforst gehört zu den beliebtesten Wohnstandorten und gilt als eine der gefragten Adressen im gesamten rechtsrheinischen Gebiet. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind nahezu perfekt. Die Kölner Innenstadt als auch der Flughafen Köln-Bonn sind in ca. 15 Minuten erreichbar. Die in unmittelbarer Nähe liegende Straßenbahn der Linie 1 fährt in nur 20 Minuten an den Kölner Neumarkt, der Schnellbus in 20 Minuten zum Kölner Hauptbahnhof. Ebenfalls fußläufig sind die Bus-Linien 452 und N44 erreichbar.

Die beliebten Innenstädte von Bensberg als auch dem angrenzenden Refrath sind schnell erreicht und bieten Einkaufsmöglichkeiten auf hohem Niveau sowie für den täglichen Bedarf. Kindergärten und alle Schulformen sind reichlich vorhanden.

Erholung findet man im südlich angrenzenden Naturschutzgebiet Königsforst sowie in der nördlich angrenzenden Umgebung des Saaler Mühlenteichs. Hier befinden sich ein Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness-Einrichtung mit Thermalbad und Sauna.

??????? ????????: 25066017P - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.7.2030.
Endenergiebedarf beträgt 159.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ????????: 25066017P - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 2204 - 48 128 0
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com