

Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Maisonette-Wohnung in erstklassiger Villenlage!

???????? ??: 25066030



???? ??: 2.500 EUR • ??: ca. 184 m² • ??: 5

??????? ?????????: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ??? ??????

???????? ??????????	25066030
???????????	ca. 184 m²
?????????	5
???????????	2
???????????	2
???? ????????????	1996
????? ????????????	2 x ??????, 80 EUR (???????????)

????? ??????????	2.500 EUR
???????????	700 EUR
?????????	
???????????	??????????
????????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ?????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	104.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.07.2035	?????????? ????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	?????????? ????? ?????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1996

???????? ??: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ???????



???????? ??????????: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ?????????



???????? ?????????: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ?????????



???????? ??????????: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ????????



???????? ??????????: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ????????



???????? ?????????: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ?????????



???????? ?????????: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ?????????



???????? ??????????: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ?????????



???????? ??????????: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

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

??????



www.von-poll.com

???????? ?????????: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

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

Diese Maisonette-Wohnung mit ca. 184 m² Wohnfläche überzeugt durch ihre ruhige und exklusive Lage in einer der besten Villengegenden. Das Umfeld ist geprägt von repräsentativen Anwesen, gepflegten Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft. Das Haus mit 5 Parteien aus dem Baujahr 1996 selbst befindet sich in hervorragendem Zustand und strahlt eine gepflegte, hochwertige Atmosphäre aus.

Der 2005 ausgebaute Maisonettebereich bietet einen separaten Zugang vom Hausflur und eignet sich damit perfekt als Homeoffice oder Gästeebene. Neben einem Arbeitszimmer steht hier ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel genutzt werden kann.

Auf der Hauptebene schafft der großzügige Wohnbereich mit Parkettböden und großen Fensterflächen ein helles, offenes Raumgefühl. Eine funktionale Einbauküche ist integriert, ohne den Wohnraum zu dominieren. Zwei Garagen runden das Angebot ab und unterstreichen die Alltagstauglichkeit dieser Immobilie.

Die Lage vereint Ruhe, Sicherheit und eine hochwertige Wohnumgebung mit einer schnellen Anbindung an städtische Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Dieses Zuhause eignet sich ideal für Paare, die Wert auf eine ausgezeichnete Lage, klare Raumstrukturen und ein gepflegtes Umfeld legen, auch Familien finden hier ein ausreichendes Platzangebot

??????? ???????: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

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

- Einbauküche
- Parkettböden
- Teilweise elektrische Raffstores
- Teilweise bodentiefe Fenster
- Hochwertige Ausstattung
- Sehr gefragte Villenlage

??????? ?????????: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

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

Die angebotene Mietwohnung befindet sich in äußerst ruhiger und bevorzugter Wohnlage im historischen Villenviertel Alt-Frankenforst. Das Umfeld zeichnet sich durch großzügige Grundstücke, eine anspruchsvolle Nachbarschaftsbebauung sowie eine gehobene Wohnqualität aus. Alt-Frankenforst gehört seit vielen Jahren zu den exklusivsten Adressen der Stadt und besticht durch seine gewachsene Struktur, viel Grün und ein gepflegtes, repräsentatives Erscheinungsbild.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die fußläufig erreichbare Stadtbahn-Haltestelle Frankenforst der Linie 1 ermöglicht eine direkte und komfortable Verbindung in die Kölner Innenstadt. Auch mit dem Auto ist die Kölner City durch die nahegelegene Anschlussstelle der A4 in rund 20 Minuten erreichbar. Die Lage eignet sich somit ideal für Berufspendler und alle, die eine ruhige Wohnlage mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten.

Die Nahversorgung ist in den benachbarten Stadtteilen Refrath und Bensberg umfassend gewährleistet. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie gastronomische Angebote.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum weitläufigen Königsforst, der vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Naherholung bietet. Ob Joggen, Spaziergehen oder Radfahren – die naturnahe Umgebung macht Alt-Frankenforst zu einem idealen Wohnort für Menschen, die Entspannung im Grünen suchen, ohne auf städtische Infrastruktur verzichten zu müssen.

???????? ??????????: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 104.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-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