

Bergisch Gladbach - Frankenforst

Einfamilienhaus mit viel Platz auf großem Grundstück!

Codice oggetto: 26066012



PREZZO D'ACQUISTO: 825.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 171 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 810 m²

Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26066012
Superficie netta	ca. 171 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	825.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 57 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	309.85 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	09.06.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La proprietà



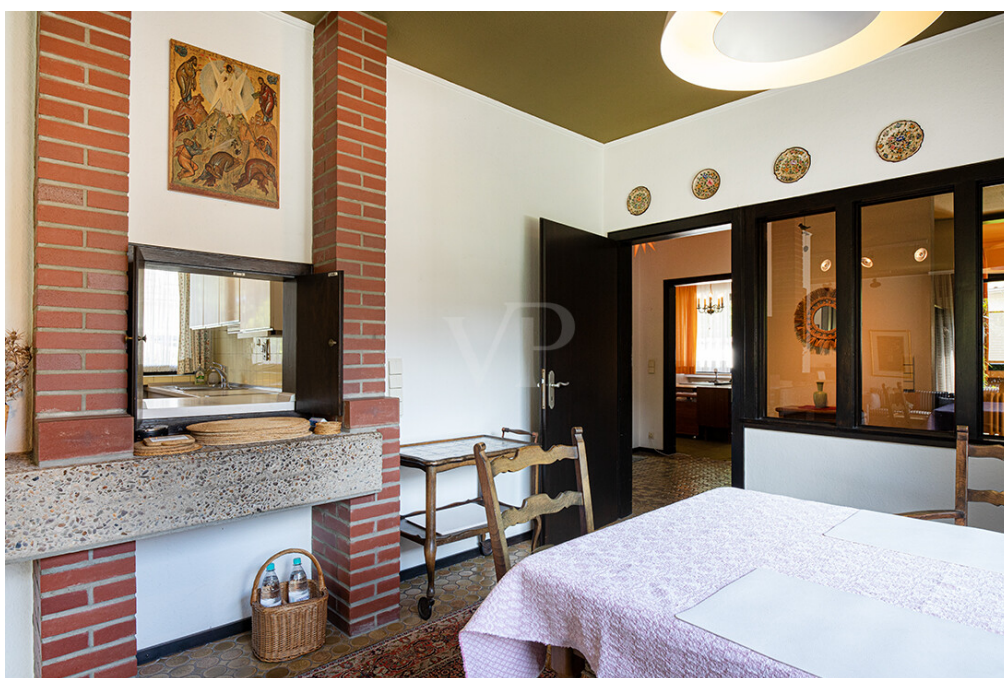
Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La proprietà



Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La proprietà



Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La proprietà



Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La proprietà



Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La proprietà



Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La proprietà



Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La proprietà



Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La proprietà



Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La proprietà



Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La proprietà



Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

La proprietà

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

VP VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Una prima impressione

Das hier angebotene freistehende Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 810 m² vereint klassische Bungalow-Architektur mit moderner Split-Level-Bauweise, die durch eine bauliche Veränderung im Jahr 1975 geschaffen wurde. Die Netto-Wohnfläche erstreckt sich teilweise auf zwei Ebenen, eine teilweise Unterkellerung mit den üblichen Räumlichkeiten ist ebenfalls vorhanden. Diese Anpassung ermöglichte nicht nur mehr Raum, sondern auch eine flexible Nutzung. Terrassenflächen sind in der aufgeführten Netto-Wohnfläche von ca. 171 m² nicht berücksichtigt.

Das Haus überzeugt durch eine Raumaufteilung mit insgesamt fünf Schlafzimmern und zwei Badezimmern. Beide Badezimmer sind jeweils funktional gestaltet und warten nur darauf, durch eine Modernisierung den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden. Zusätzlich steht ein oft gewünschter Homeoffice-Bereich zur Verfügung. Die Ausstattung der Immobilie entspricht einem normalen Standard, wodurch individuelle Modernisierungen leicht umzusetzen sind. Im großzügigen Wohnbereich finden Sie einen klassischen Kamin vor; die Beheizung des Hauses erfolgt sowohl über Heizkörper als auch über eine Fußbodenheizung.

Ein früheres Gäste-WC wurde im Zuge der baulichen Veränderungen als Abstellraum umgenutzt, da ein weiteres Gäste-WC entstanden ist. Das Haus ist teilweise mit Rollläden ausgestattet, die sowohl manuell als auch elektrisch betrieben werden, zusätzlich gibt es teilweise Schlagläden, die den klassischen Charme des Hauses unterstreichen.

Zur Immobilie gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher PKW-Stellplatz. Die gepflegten Außenanlagen mit unterschiedlichen Terrassenbereichen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien und sind von den unterschiedlichen Zimmern zugänglich. Zur Bewässerung des Gartens ist ein Außenwasserhahn vorhanden.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, auf großem Grundstück in angenehmer Wohnumgebung zu leben und individuelle Wohnideen umzusetzen.

Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Dettagli dei servizi

- Klassischer Kamin im Wohnbereich
- Modernisierte Gasheizung in 1998
- Kombination aus Heizkörpern und Fußbodenheizung
- Split-Level-Anbau in 1975
- Rollläden, manuell und elektrisch betrieben
- Teilweise Schlagläden
- Außenwasseranschluss
- 1 Garage, 1 PKW-Stellplatz
- Familiengerechte Raumaufteilung

Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26066012 - 51427 Bergisch Gladbach - Frankenforst

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com