

Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Energieeffizientes Wohnen in Bestlage!

Objektnummer: 24066023



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 260 m²

Objektnummer: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Auf einen Blick

Objektnummer	24066023	Kaufpreis	699.000 EUR
Wohnfläche	ca. 159 m ²	Haustyp	Reihenhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2011	Nutzfläche	ca. 60 m ²
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	24.17 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	06.11.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Die Immobilie



Objektnummer: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Die Immobilie



Objektnummer: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Die Immobilie



Objektnummer: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Die Immobilie



Objektnummer: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Die Immobilie



Objektnummer: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Die Immobilie



Objektnummer: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Die Immobilie



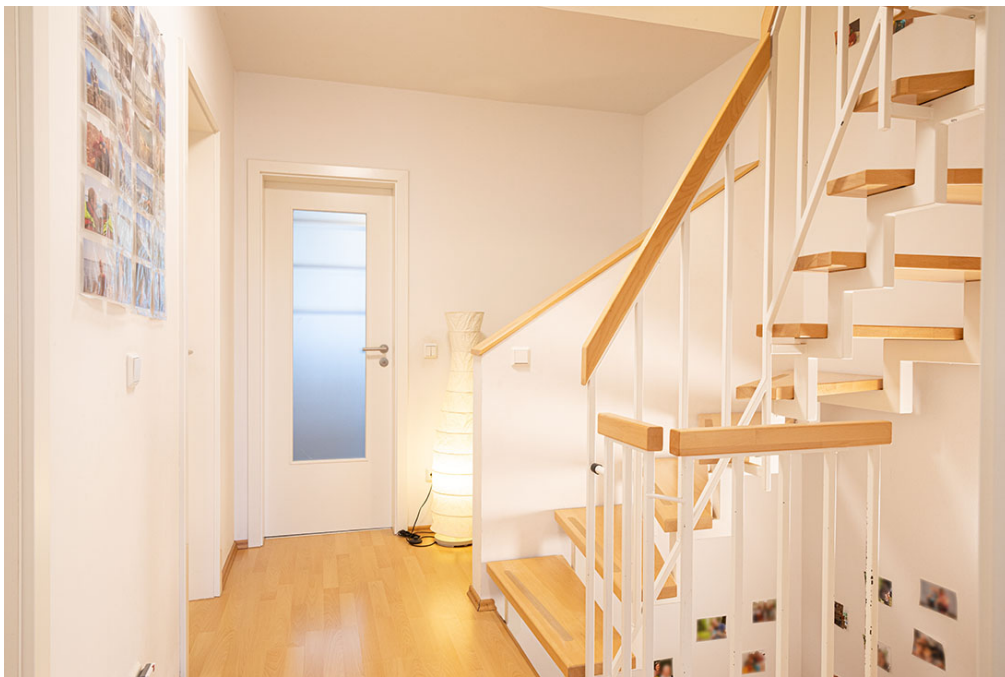
Objektnummer: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Die Immobilie



Objektnummer: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Die Immobilie



Objektnummer: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Die Immobilie

The advertisement features a background image of a large, modern house with a prominent porch and columns. A magnifying glass is superimposed over the house, focusing on the porch area. The text is overlaid on this image.

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

Objektnummer: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Ein erster Eindruck

Dieses große Reihenmittelhaus befindet sich im äußerst attraktiven und sehr beliebten Stadtteil Alt-Frankenforst in zentraler und familienfreundlicher Lage. Die Immobilie wurde im Rahmen einer Bauträgermaßnahme im Jahr 2011 erbaut und befindet sich dementsprechend in einem sehr guten Zustand. Das Haus besticht besonders durch seine durchdachte Raumaufteilung und eine gemütliche Atmosphäre. Mit einer kleineren Grundrissveränderung, die wir als Änderungsvorschlag in einem alternativen Grundriss eingearbeitet haben, könnte ohne großen Aufwand ein weiteres Schlafzimmer generiert werden. Im Jahr 2022 wurde die Immobilie mit einer Photovoltaikanlage und einem 7,7 kWh Speicher ausgestattet, so dass der Betrieb der Wärmepumpe und auch das Beheizen des Warmwassers komplett durch Eigenproduktion abgedeckt ist. Hier finden Paare oder Familien ein schönes Zuhause in absoluter Bestlage mit hervorragender Energieeffizienz. Zum Angebot gehört eine Garage sowie ein weiterer Außenstellplatz.

Objektnummer: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- elektrische Rollläden
- Süd-/Westausrichtung
- Garage und Außenstellplatz

Objektnummer: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Alles zum Standort

Der Stadtteil Alt-Frankenforst gehört zu den beliebtesten Wohnstandorten und gilt als eine der besten Adressen im gesamten rechtsrheinischen Gebiet. Die alte Villenkolonie entstand um Anfang des 20. Jahrhunderts und besticht mit imposanten Baumalleen, die dem Viertel einen unverwechselbaren Charakter verleihen. Zwischen den Stadtteilen Bensberg und Refrath gelegen finden Sie hier herrschaftliche Villen der Kaiserzeit und großzügig parzellierte Grundstücke mit parkähnlichen Gärten. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind nahezu perfekt. Die Kölner Innenstadt als auch der Flughafen Köln-Bonn sind in ca. 15 Minuten erreichbar. Die Straßenbahn der Linie 1 fährt in 20 Minuten an den Kölner Neumarkt, der Schnellbus in 20 Minuten zum Kölner Hauptbahnhof. Die beliebten Innenstädte von Bensberg mit seinem imposanten Barockschloss 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 18 Loch Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness Einrichtung mit Thermalbad und Sauna.

Objektnummer: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 24.17 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A+. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Objektnummer: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com