

Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

# Energieeffizientes Wohnen in Bestlage!

*Property ID: 24066023*



**PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 159 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 260 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## At a glance

Property ID	24066023
Living Space	ca. 159 m <sup>2</sup>
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2011
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	699.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Usable Space	ca. 60 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	24.17 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.11.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## The property



Property ID: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## The property



Property ID: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## The property



Property ID: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## The property





Property ID: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## The property



Property ID: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## The property



Property ID: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## The property



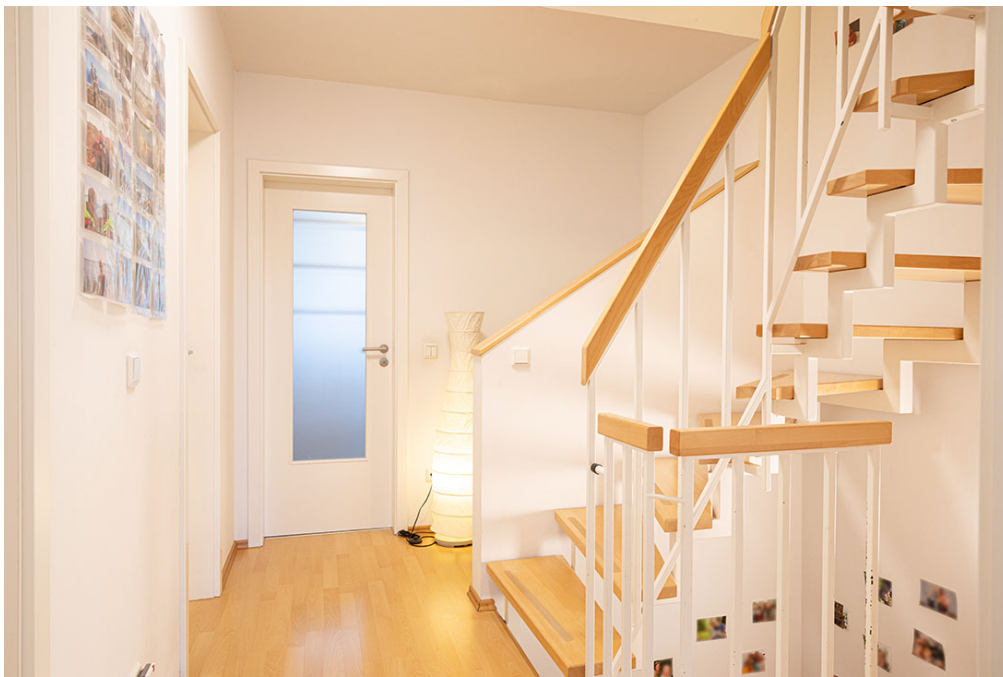
Property ID: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## The property



Property ID: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## The property



Property ID: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## The property

The advertisement features a background image of a large, modern house with a prominent white porch and columns, surrounded by lush green trees. 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](http://www.von-poll.com/bergisch-gladbach)

Property ID: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## A first impression

Dieses große Reihemittelhaus 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.

Property ID: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Details of amenities

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



Property ID: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## All about the location

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. Jahrhundert 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.

Property ID: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 24.17 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach  
E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)