

Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

# Energieeffizientes Wohnen in Bestlage!

*Número de propiedad: 24066023*



PRECIO DE COMPRA: 699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 159 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 260 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## De un vistazo

Número de propiedad	24066023
Superficie habitable	ca. 159 m <sup>2</sup>
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2011
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	699.000 EUR
Casa	Chalet adosado
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio utilizable	ca. 60 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	ELECTRICITY	Demanda de energía final	24.17 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	06.11.2034	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		

Número de propiedad: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## La propiedad



Número de propiedad: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## La propiedad



Número de propiedad: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## La propiedad



Número de propiedad: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## La propiedad



Número de propiedad: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## La propiedad



Número de propiedad: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## La propiedad



Número de propiedad: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## La propiedad



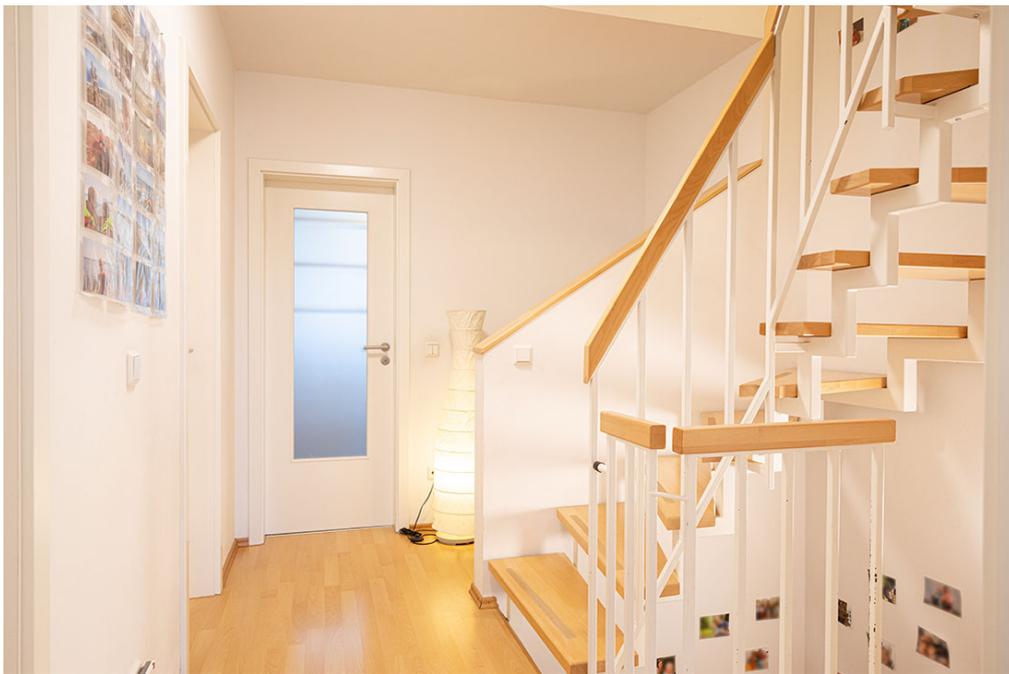
Número de propiedad: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## La propiedad



Número de propiedad: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## La propiedad



Número de propiedad: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## La propiedad

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

Número de propiedad: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)