

Bergisch Gladbach – Frankenforst

# Individuell und modern in sehr gefragter Lage!

????????? ??????????: 24066015



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

???? ??????: 999.000 EUR • ??????????: ca. 194 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 494 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ??? ??????

???????? ??????????	24066015	????? ???????	999.000 EUR
?????????????	ca. 194 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4	?????????	???????
????????????? ??? ?????????????	3	??????????????	ca. 37 m <sup>2</sup>
?????????????	2	?????????	?????????, WC ?????????????, ?????????, ????????????????? ?????????
????? ??????????????	1991	????????????????	
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

???????? ??????????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	159.47 kWh/m²a
???????????????	05.03.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	E
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	

???????? ??????????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ?????????



??????? ???????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ????????



??????? ???????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ????????



??????? ???????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ????????





???????? ??????????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ?????????



??????? ???????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ????????



??????? ???????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ????????



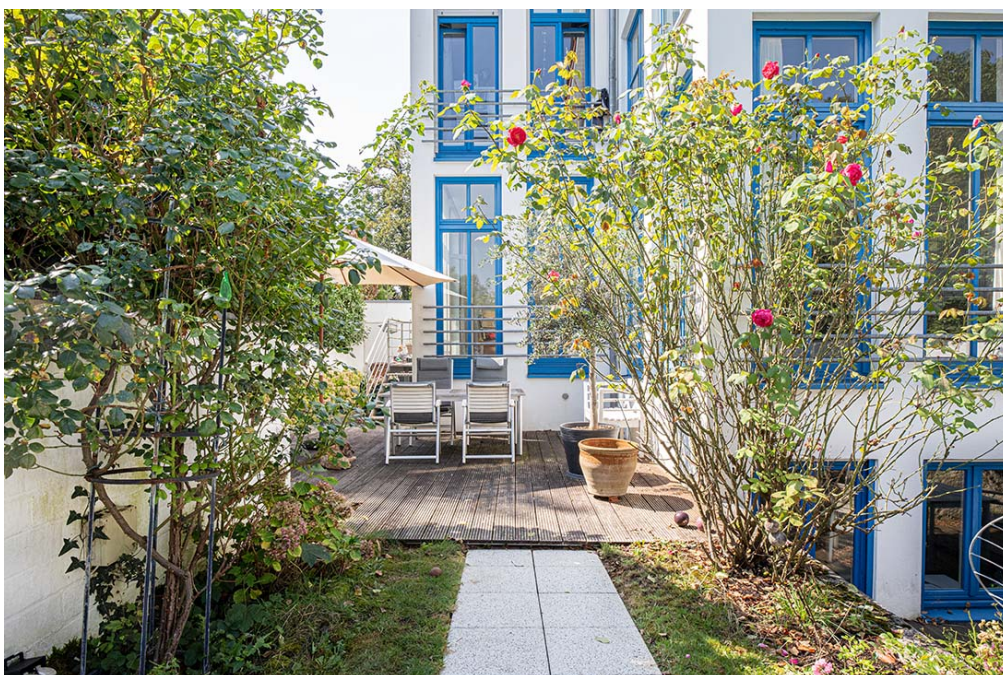
??????? ???????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ????????



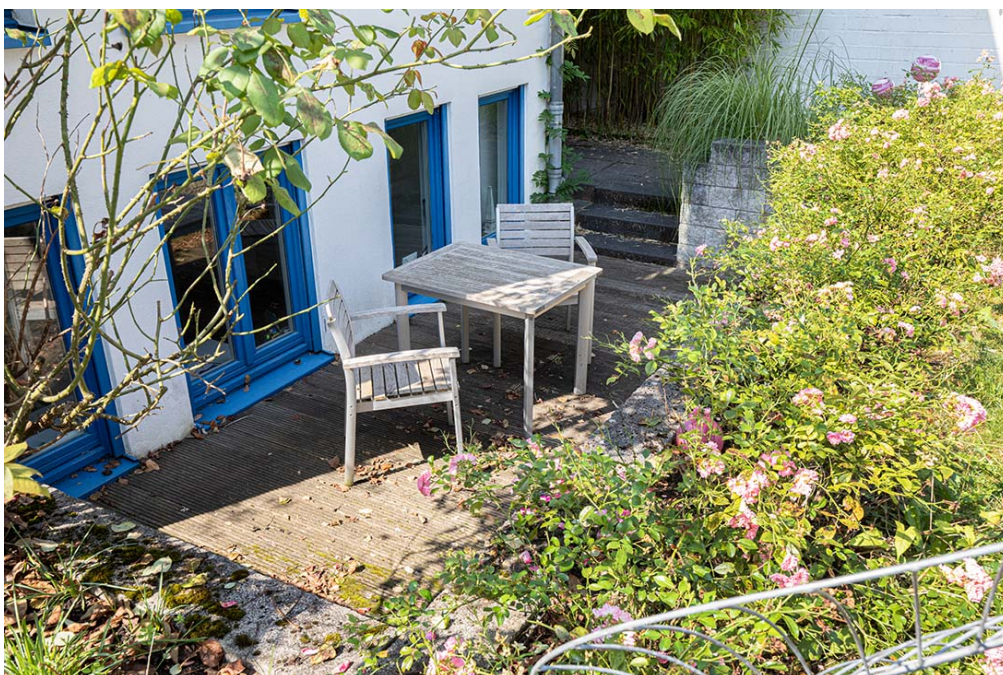
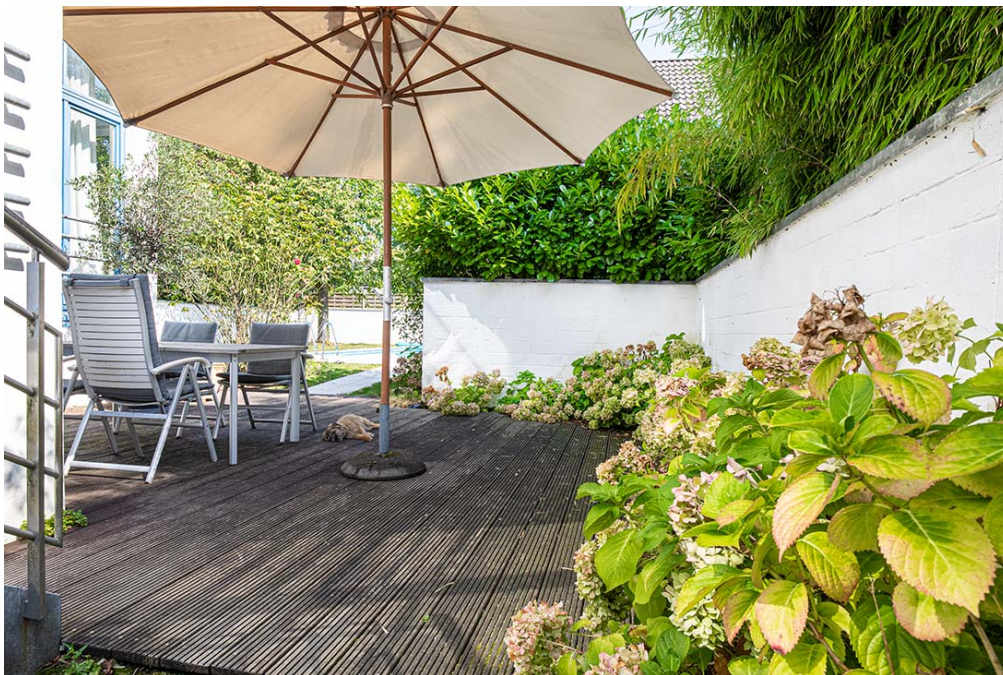
??????? ????????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ????????



???????? ??????????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ?????????



??????? ????????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ????????



??????? ????????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## 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)



??????? ???????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

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

Die Immobilie befindet sich im familienfreundlichen und sehr gefragten Frankenforst in ruhiger Lage. Das im Jahre 1991 erbaute Architektenhaus verfügt über eine Vielzahl von schönen Details und lässt für den zukünftigen Eigentümer keine Wünsche offen. Derzeit wird diese schöne Immobilie als Kombination aus Wohnen und Arbeiten genutzt. Der gewerbliche Bereich ist über einen eigenen Zugang zu erreichen, so dass das Arbeiten von zu Hause ohne Einfluß auf die eigene Privatsphäre sehr gut möglich ist. Aufgrund der großzügig gestalteten Raumaufteilung findet aber auch die Familie ein ausreichendes Platzangebot vor. Dieses individuell geplante Einfamilienhaus befindet sich in einem baujahrentsprechenden Zustand. Für den neuen Eigentümer gilt es, eventuell persönliche Wünsche einzubringen sowie die üblichen Renovierungsarbeiten vorzunehmen. Besonders zu erwähnen ist, dass der Garten über einen modernen Swimmingpool verfügt. Eine Garage, ein weiterer Abstellraum sowie zwei Stellplätze vor dem Haus runden dieses Immobilienangebot ab.

??????? ???????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

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

- Freistehend
- Sehr gefragte Lage
- Separater Einliegerbereich
- Individuelle Architektur
  
- Fußbodenheizung
- teilweise bodentiefe Fenster
- Einbauküche aus 2015
- Swimmingpool
- Sauna

??????? ???????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

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

Der Stadtteil Frankenforst gehört zu den beliebtesten Wohnstandorten und gilt als eine der besten Adressen im gesamten rechtsrheinischen Gebiet. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind nahezu perfekt. Die Kölner Innenstadt als auch der Flughafen Köln-Bonn sind in ca. 15 Minuten erreichbar. Die in unmittelbarer Nähe liegende Straßenbahn der Linie 1 fährt in nur 20 Minuten an den Kölner Neumarkt, der Schnellbus in 20 Minuten zum Kölner Hauptbahnhof. Die beliebten Innenstädte von Bensberg 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 Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness-Einrichtung mit Thermalbad und Sauna.

??????? ????????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 159.47 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24066015 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

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

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)