

Bergisch Gladbach – Frankenforst

# Ein Haus mit vielen Möglichkeiten in sehr gefragter Lage!

????????? ??????????: 24066015A



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

???? ??????: 890.000 EUR • ??????????: ca. 195 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 494 m<sup>2</sup>

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

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

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	24066015A	????? ???????	890.000 EUR
????????????	ca. 195 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	4	????????????????	????????????????
???????????? ???	3	????????????	Käuferprovision
????????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????????	2		MwSt.) des
????? ?????????????	1991		beurkundeten
?????? ?????????????	2 x ?????????????	?????????	Kaufpreises
	?????? ?????????????,	????????????	
	1 x ????????	????????????????????	ca. 36 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????????, WC
			????????????,
			????????,
			????????????????
			?????????

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

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	159.47 kWh/m²a
???????????????	05.03.2033	?????????????	
???????????????????		?????????????	E
?????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	???????	????? ??????????????	1991
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

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

?? ?????????



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

?? ?????????



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

?? ?????????



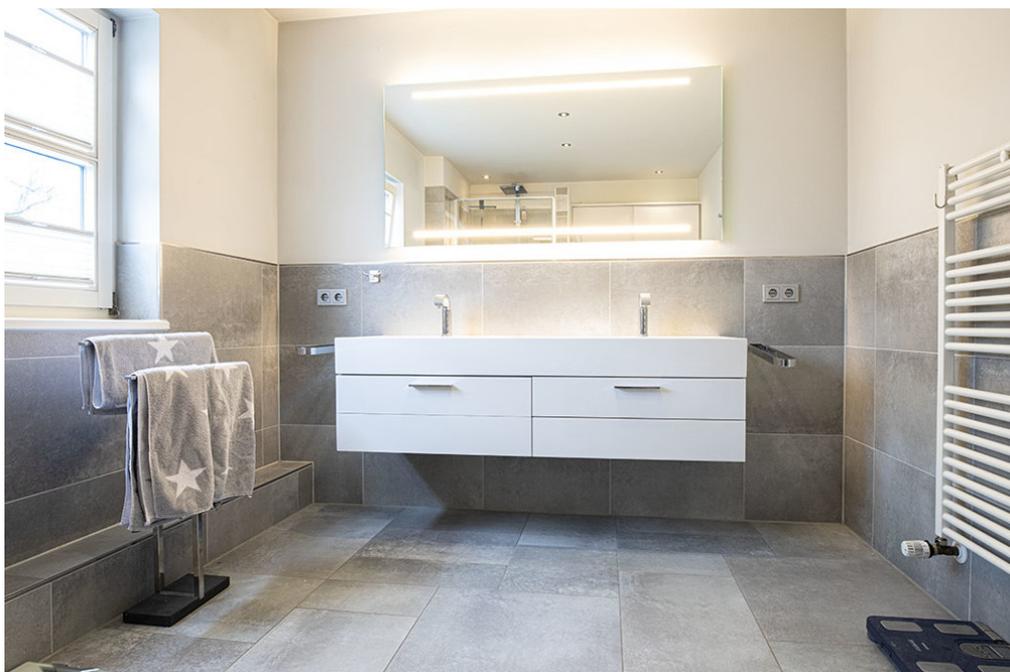
???????? ??????????: 24066015A - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ????????



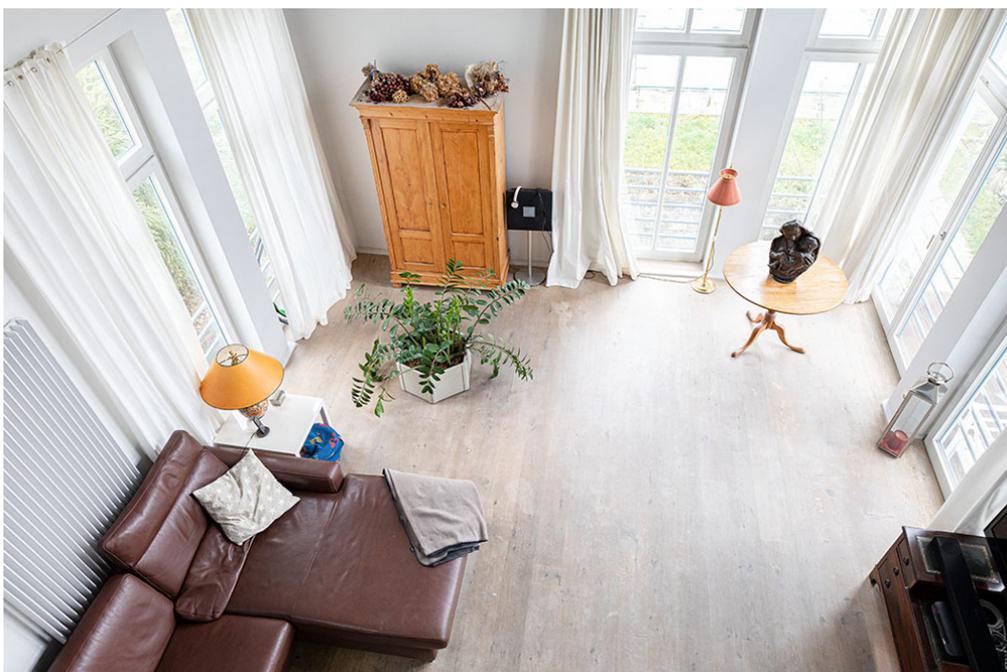
???????? ????????: 24066015A - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ????????



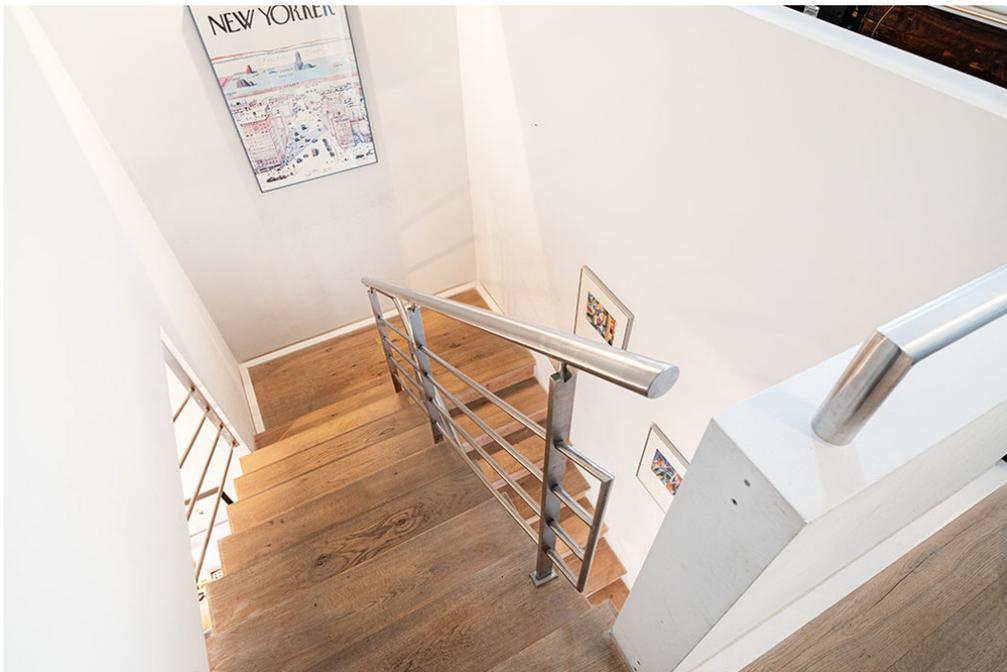
???????? ??????????: 24066015A - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ?????????



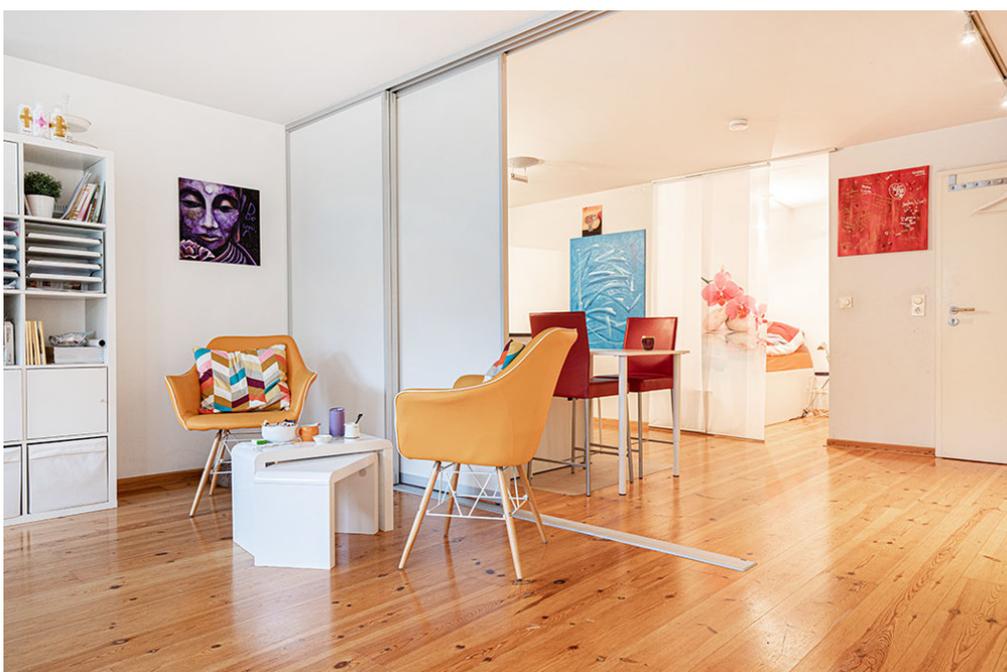
???????? ??????????: 24066015A - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ?????????



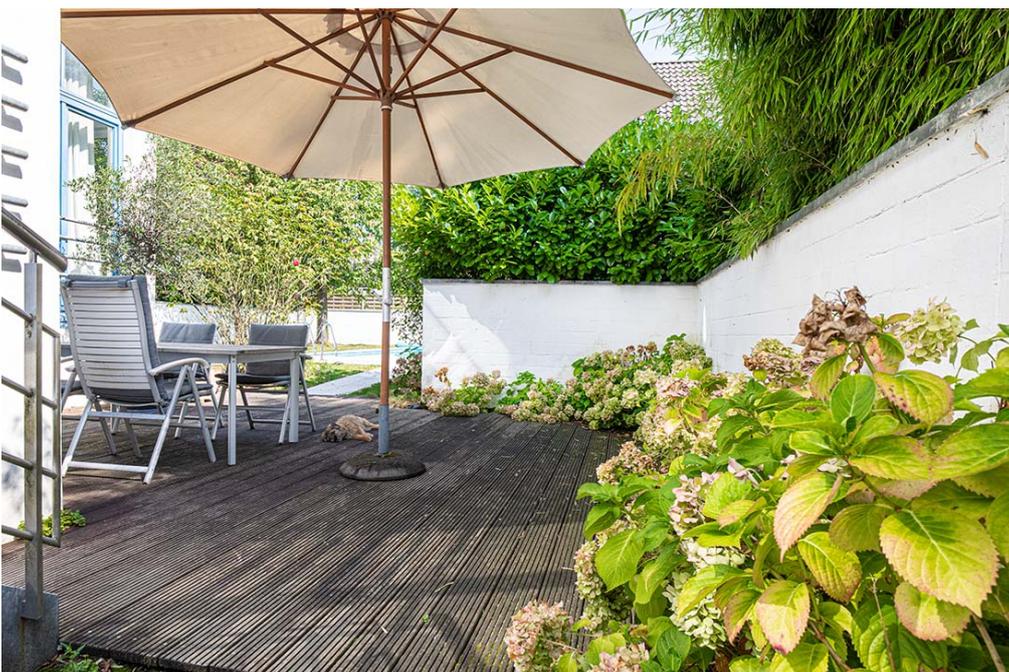
???????? ??????????: 24066015A - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

?? ?????????



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

?? ?????????



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

?? ?????????



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

?? ?????????



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

?? ?????????



**VP** VON POLL  
FINANCE

## 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

**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)

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

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

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage im begehrten Frankenforst. Das im Jahr 1991 erbaute Architektenhaus besticht durch zahlreiche Details. Derzeit wird die Immobilie als Kombination aus Wohnen und Arbeiten genutzt. Der gewerbliche Bereich verfügt über einen separaten Zugang, wodurch das Arbeiten von zu Hause problemlos und ohne Beeinträchtigung der Privatsphäre möglich ist. Besonders attraktiv für Familien: Ein Architekt hat einen alternativen Grundriss für das Obergeschoss entwickelt, der die Immobilie noch familiengerechter gestaltet. In diesem Plan wird das bestehende Kinderzimmer vergrößert und ein zusätzliches Kinderzimmer geschaffen, dass die Immobilie dann im Dachgeschoss über insgesamt zwei große Kinderzimmer verfügen würde. Die Umsetzung dieser Umgestaltung ist mit Kosten von etwa 60.000,00 EUR veranschlagt. Das individuell geplante Einfamilienhaus wurde im Jahr 2014 in vielen Gewerken modernisiert. Der neue Eigentümer hat die Möglichkeit, seine persönlichen Vorstellungen einzubringen und kleinere Renovierungsarbeiten vorzunehmen. Ein weiteres Highlight ist der moderne Swimmingpool im Garten sowie die Sauna im Keller. Eine Garage, ein zusätzlicher Abstellraum sowie zwei Stellplätze vor dem Haus komplettieren dieses ansprechende Immobilienangebot.

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

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

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

???????? ??????????: 24066015A - 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.

???????? ??????????: 24066015A - 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.

???????? ??????????: 24066015A - 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)