

Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

# Energieeffizientes Wohnen in Bestlage!

????????? ??????????: 24066023



???? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 159 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 260 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

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

???????? ??????????: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ??? ??????

|                                |  |                      |   |
|--------------------------------|--|----------------------|---|
| ???????? ??????????            | 24066023   | ????? ???????        | 699.000 EUR   |
| ????????????                   | ca. 159 m <sup>2</sup>                                     | ??????               |   |
| ?????????                      | 4  | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????? ???<br>?????????? | 3  |                      |   |
| ??????????                     | 1  |                      |   |
| ????? ?????????????            | 2011   | ???????????????????? | ca. 60 m <sup>2</sup>   |
| ?????? ?????????????           | 1 x ?????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ??????? | ??????               | ????????????????<br>?????????   |

???????? ?????: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

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

|  |                                    |  |                            |
|--|------------------------------------|--|----------------------------|
| ??????????<br>??????????                 | ??????????<br>?????????            | ????????????????<br>??????????         | BEDARF                     |
| ???? ???? ???????                        | ELECTRICITY                        | ?????? ?????<br>??????????             | 24.17 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ??????????<br>?????????????<br>?????? ?? | 06.11.2034                         | ?????????<br>????????????<br>????????? | A+                         |
| ???? ???? ???????                        | ?????? ???? ??????<br>???? / ????? |  |                            |

???????? ??????????: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ????????



???????? ??????????: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ?????????



???????? ??: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ????????



???????? ??????????: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ?????????



???????? ??????????: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ????????



???????? ??????????: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ????????



???????? ??????????: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ????????



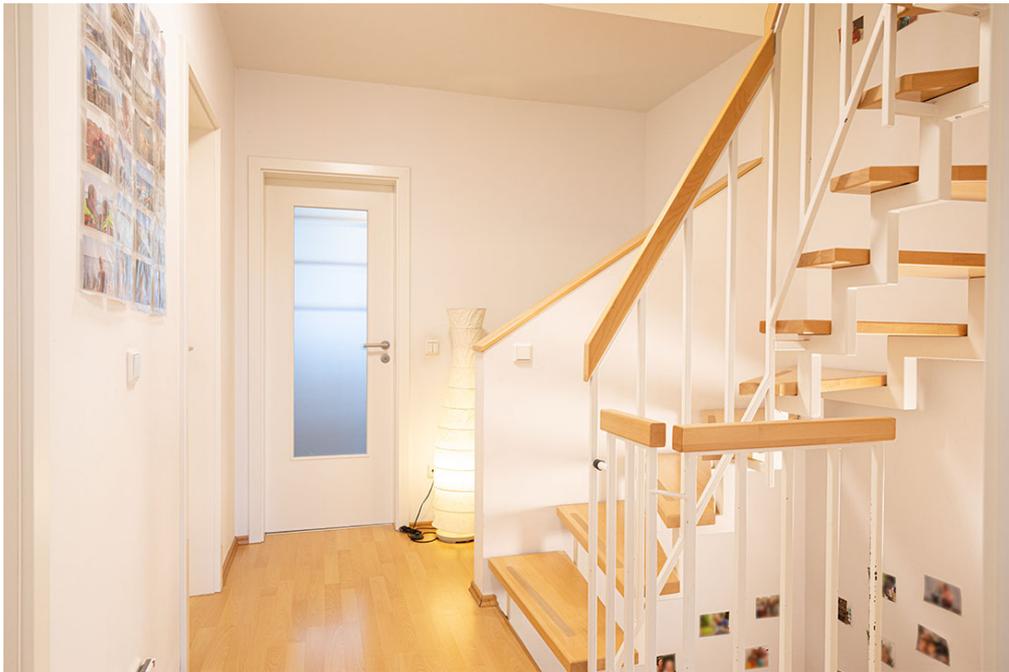
???????? ??????????: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ????????



???????? ??????????: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ????????



???????? ??????????: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

?? ?????????



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)

???????? ??????????: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

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

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.

???????? ??????????: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

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

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

???????? ??: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

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

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.

???????? ??????????: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

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

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.

???????? ??????????: 24066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

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

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

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