Bergisch Gladbach – Frankenforst

Großzügiges Wohnen mit Raum für Familie, Hobby und Homeoffice!

Objektnummer: 26066022



KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m² • ZIMMER: 8

Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Auf einen Blick

Objektnummer	26066022
Wohnfläche	ca. 146 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	529.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 103 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	168.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.03.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Die Immobilie





Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Die Immobilie





Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Die Immobilie





Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Die Immobilie





Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Die Immobilie

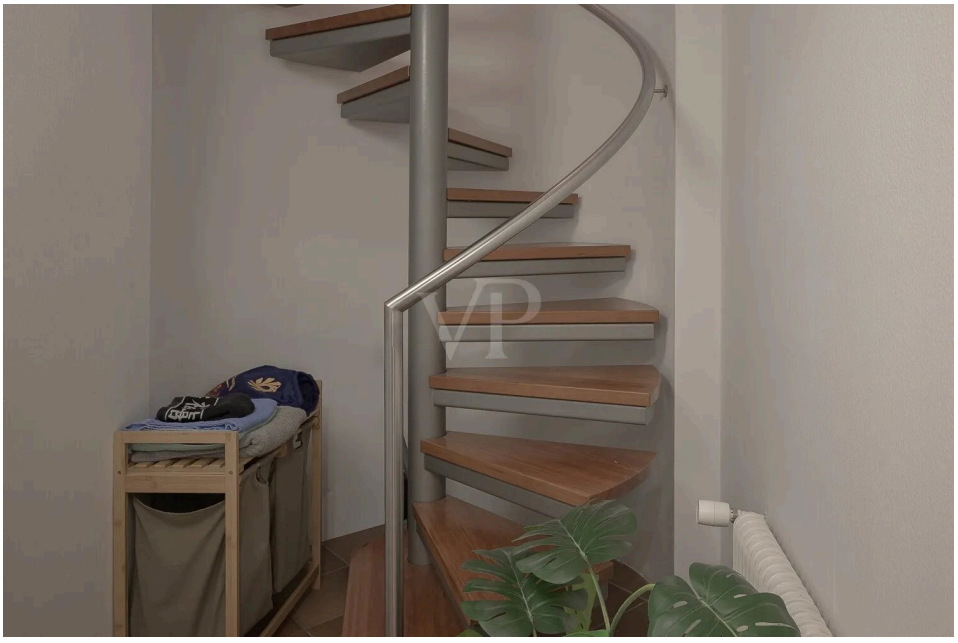




Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Die Immobilie





Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Die Immobilie





Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Die Immobilie





Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Die Immobilie





Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Die Immobilie





Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Die Immobilie





Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Die Immobilie



Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Ein erster Eindruck

Diese sehr geräumige Wohnung mit attraktiver Balkonterrasse bietet eine Netto-Wohnfläche von ca. 146 m² und eignet sich ideal für Familien oder alle, die großzügigen Lebensraum schätzen.

Das 1973 errichtete Objekt überzeugt in dieser Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung mit insgesamt drei Schlafzimmern, einem offenen und sehr großen Ess- und Wohnbereich sowie zwei Bädern.
Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und durch die großen Fensterfronten besonders hell. Einen klassischen Kamin, wie man ihn hier im Wohnbereich vorfindet, ist in Etagenwohnungen nur sehr selten zu finden. Die Küche präsentiert sich als klassische Arbeitsküche. Abgerundet wird diese Etage durch einen Balkon sowie eine ca. 20 m² große Terrasse, die nach Süd-Westen ausgerichtet ist.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung sind die zusätzlichen, sehr gut nutzbaren Hobbyräume im Untergeschoss. Der Hobbybereich (mit 2 bezeichnet), läßt sich direkt vom Wohnbereich über eine Wendeltreppe erreichen. Mit ca. 64 m² Fläche ist dieser vielseitig nutzbar und wurde mit einem eigenen Duschbad ausgestattet. Hier stehen drei separate Räume für die unterschiedlichen Bedürfnisse zur Verfügung.

Darüber hinaus sei erwähnt, dass es dann noch einen Hobbybereich (mit 1 bezeichnet) gibt. Er umfasst eine eigene Küche, ein Duschbad sowie ein großes Zimmer, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Zugang erfolgt über einen eigenen Flur im Eingangs-/Untergeschoss und schafft so zusätzliche Unabhängigkeit innerhalb des Hauses.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen, die sowohl Komfort als auch Schutz für Ihre Fahrzeuge bieten. Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet. Die Mieter fühlen sich dort sehr wohl und möchten das bestehende Mietverhältnis auch nach einem Eigentümerwechsel gerne langfristig fortführen. Sie würden sich daher über einen Käufer freuen, der die Wohnung als Kapitalanlage erwirbt und das Mietverhältnis unverändert übernimmt.

Zusammengefasst bietet diese Wohnung zahlreiche Möglichkeiten: Sie vereint Flexibilität, große Flächen, zusätzliche Nutzräumlichkeiten und eine attraktive Wohnlage. Die besonderen Ausstattungsdetails – vom klassischen Kamin bis zu den vielseitigen Hobbyräumen – machen das Angebot zu einer seltenen Gelegenheit.

Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Ausstattung und Details

- Klassischer Kamin im Wohnbereich
- 1 Balkon mit Nord-Ost-Ausrichtung und kleinem Abstellbereich
- 1 Terrasse mit ca. 20 m², nach Süd-Westen ausgerichtet
- Rollladen in der Hauptwohnung, manuell und elektrisch betrieben
- Eigentümergemeinschaft, bestehend aus 2 Häusern

Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im beliebten Bergisch Gladbacher Stadtteil Frankenforst – einer der gefragtesten Wohnlagen für Familien in der Region. Die Umgebung überzeugt durch eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre mit überwiegend aufgelockerter Bebauung und wenig Durchgangsverkehr – ideal für ein entspanntes und sicheres Wohnumfeld.

Gerade für Familien bietet die Lage ein starkes Gesamtpaket: Mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind teils bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Spielplätze, Sportmöglichkeiten und Naherholungsflächen, die zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien einladen.

Frankenforst punktet zudem mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind schnell erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel – insbesondere mit direkter Verbindung in die Kölner Innenstadt. Auch mit dem Auto besteht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Autobahnen.

Insgesamt verbindet diese Lage auf ideale Weise ruhiges, familienfreundliches Wohnen im Grünen mit einer modernen, gut ausgebauten Infrastruktur – perfekt für alle, die urbanen Komfort und Lebensqualität im Alltag miteinander vereinen möchten.

Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26066022 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 2204 - 48 128 0
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com