

Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

# Maisonette-Wohnung in erstklassiger Villenlage!

*Property ID: 25066030*



RENT PRICE: 2.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 184 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5

Property ID: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25066030                  |
| Living Space         | ca. 184 m²                |
| Rooms                | 5                         |
| Bedrooms             | 2                         |
| Bathrooms            | 2                         |
| Year of construction | 1996                      |
| Type of parking      | 2 x Garage, 80 EUR (Rent) |

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Rent price            | 2.500 EUR                 |
| Additional costs      | 700 EUR                   |
| Condition of property | Modernised                |
| Equipment             | Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 13.07.2035        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 104.60 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1996                           |

Property ID: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## The property



Property ID: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## The property



Property ID: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## The property



Property ID: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## The property



Property ID: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## The property



Property ID: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## The property



Property ID: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## The property



Property ID: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## The property



Property ID: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2204 - 48 128 0

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

Property ID: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## A first impression

Diese Maisonette-Wohnung mit ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre ruhige und exklusive Lage in einer der besten Villengegenden. Das Umfeld ist geprägt von repräsentativen Anwesen, gepflegten Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft. Das Haus mit 5 Parteien aus dem Baujahr 1996 selbst befindet sich in hervorragendem Zustand und strahlt eine gepflegte, hochwertige Atmosphäre aus.

Der 2005 ausgebaute Maisonettebereich bietet einen separaten Zugang vom Hausflur und eignet sich damit perfekt als Homeoffice oder Gästeebene. Neben einem Arbeitszimmer steht hier ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel genutzt werden kann.

Auf der Hauptebene schafft der großzügige Wohnbereich mit Parkettböden und großen Fensterflächen ein helles, offenes Raumgefühl. Eine funktionale Einbauküche ist integriert, ohne den Wohnraum zu dominieren. Zwei Garagen runden das Angebot ab und unterstreichen die Alltagstauglichkeit dieser Immobilie.

Die Lage vereint Ruhe, Sicherheit und eine hochwertige Wohnumgebung mit einer schnellen Anbindung an städtische Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Dieses Zuhause eignet sich ideal für Paare, die Wert auf eine ausgezeichnete Lage, klare Raumstrukturen und ein gepflegtes Umfeld legen, auch Familien finden hier ein ausreichendes Platzangebot

Property ID: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Details of amenities

- Einbauküche
- Parkettböden
- Teilweise elektrische Raffstores
- Teilweise bodentiefe Fenster
- Hochwertige Ausstattung
- Sehr gefragte Villenlage

**Property ID: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst**

## All about the location

Die angebotene Mietwohnung befindet sich in äußerst ruhiger und bevorzugter Wohnlage im historischen Villenviertel Alt-Frankenforst. Das Umfeld zeichnet sich durch großzügige Grundstücke, eine anspruchsvolle Nachbarschaftsbebauung sowie eine gehobene Wohnqualität aus. Alt-Frankenforst gehört seit vielen Jahren zu den exklusivsten Adressen der Stadt und besticht durch seine gewachsene Struktur, viel Grün und ein gepflegtes, repräsentatives Erscheinungsbild.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die fußläufig erreichbare Stadtbahn-Haltestelle Frankenforst der Linie 1 ermöglicht eine direkte und komfortable Verbindung in die Kölner Innenstadt. Auch mit dem Auto ist die Kölner City durch die nahegelegene Anschlussstelle der A4 in rund 20 Minuten erreichbar. Die Lage eignet sich somit ideal für Berufspendler und alle, die eine ruhige Wohnlage mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten.

Die Nahversorgung ist in den benachbarten Stadtteilen Refrath und Bensberg umfassend gewährleistet. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie gastronomische Angebote.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum weitläufigen Königsforst, der vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Naherholung bietet. Ob Joggen, Spaziergehen oder Radfahren – die naturnahe Umgebung macht Alt-Frankenforst zu einem idealen Wohnort für Menschen, die Entspannung im Grünen suchen, ohne auf städtische Infrastruktur verzichten zu müssen.

Property ID: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 104.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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