

Bergisch Gladbach – Frankenforst

Häuschen in Bestlage sucht sanierungsfreudige Käufer!

CODICE OGGETTO: 25066023



PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 330 m²

CODICE OGGETTO: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25066023	Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Superficie netta	ca. 95 m ²	Casa	Villa a schiera d'angolo
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 66 m ²
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone
Anno di costruzione	1969		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	202.36 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

CODICE OGGETTO: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

La proprietà



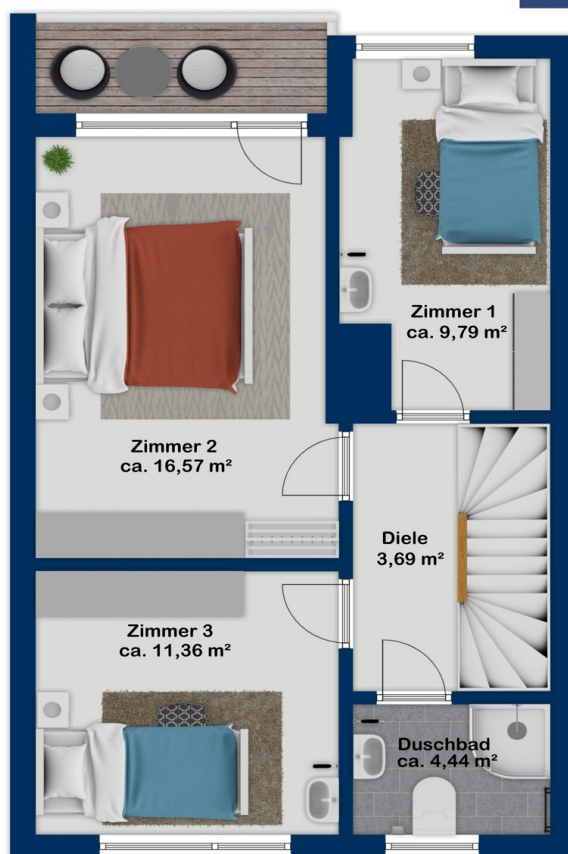
CODICE OGGETTO: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Una prima impressione

Das hier angebotene Reihenendhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage im beliebten Frankenforst.

Für die neuen Eigentümer gilt es eine umfangreiche Sanierung nach eigenem Geschmack durchzuführen und somit diesem Einfamilienhaus ihren persönlichen Stil und Charakter zu verleihen.

Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Lage sowie das bereits eingewachsene Grundstück. Für eine Familie stehen ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung. Der Dachbereich wurde zu einem Teil ausgebaut wurde. Es sei aber darauf hingewiesen, dass eine Ausbaugenehmigung bisher anscheinend nicht vorliegt. Der im Exposé als Zimmer 4 bezeichnete Raum findet sich mit einer Größe von ca. 20 m² in der Nutzfläche wieder.

Kindergärten, Grund-/ und weiterführende Schulen sind fußläufig erreichbar. Die Aufteilung der Räumlichkeiten lässt eine vielseitige Nutzung zu. Hier finden Einzelpersonen, Paare und Familien ein schönes Zuhause.

Eine direkt am Haus liegende Garage rundet dieses Immobilienangebot ab.

CODICE OGGETTO: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Dettagli dei servizi

- Sehr gefragte Lage
- Familiengerecht
- Rollläden
- Zentrale Warmwasseraufbereitung
- Gasbrennwertheizung aus 2024
- Garage

CODICE OGGETTO: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer besonders gefragten und ruhigen Wohngegend von Bergisch Gladbach, im Frankenforst. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, üppigem Grün sowie einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre. Zahlreiche Spazierwege und Naherholungsflächen wie der nahegelegene Wald oder Parkanlagen laden zur Erholung im Grünen ein.

Trotz der naturnahen Umgebung bietet die Lage eine hervorragende städtische Anbindung. Die Innenstadt von Bensberg und Refrath mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in kurzer Entfernung und machen die Gegend besonders familienfreundlich.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine direkte Verbindung zum S-Bahnhof Bergisch Gladbach ermöglichen. Von dort besteht Anschluss an die S-Bahnlinie S11, mit der man ohne Umstieg Köln-Deutz, den Hauptbahnhof sowie den Flughafen Köln/Bonn erreicht.

Auch Autofahrer profitieren von der Lage: Über die B55 sowie die nahegelegene A4 ist das Kölner Stadtzentrum in rund 20 bis 25 Minuten erreichbar. Die gute Verkehrsinfrastruktur macht die Immobilie sowohl für Berufspendler als auch für Familien und Senioren äußerst attraktiv.

CODICE OGGETTO: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 202.36 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25066023 - 51427 Bergisch Gladbach – Frankenforst

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com