

Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

# Maisonette-Wohnung in erstklassiger Villenlage!

*CODICE OGGETTO: 25066030*



PREZZO D'AFFITTO: 2.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 184 m<sup>2</sup> • VANI: 5

CODICE OGGETTO: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-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: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25066030	Prezzo d'affitto	2.500 EUR
Superficie netta	ca. 184 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	700 EUR
Vani	5	Appartamento	Maisonette
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	2	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1996		
Garage/Posto auto	2 x Garage, 80 EUR (Affitto)		

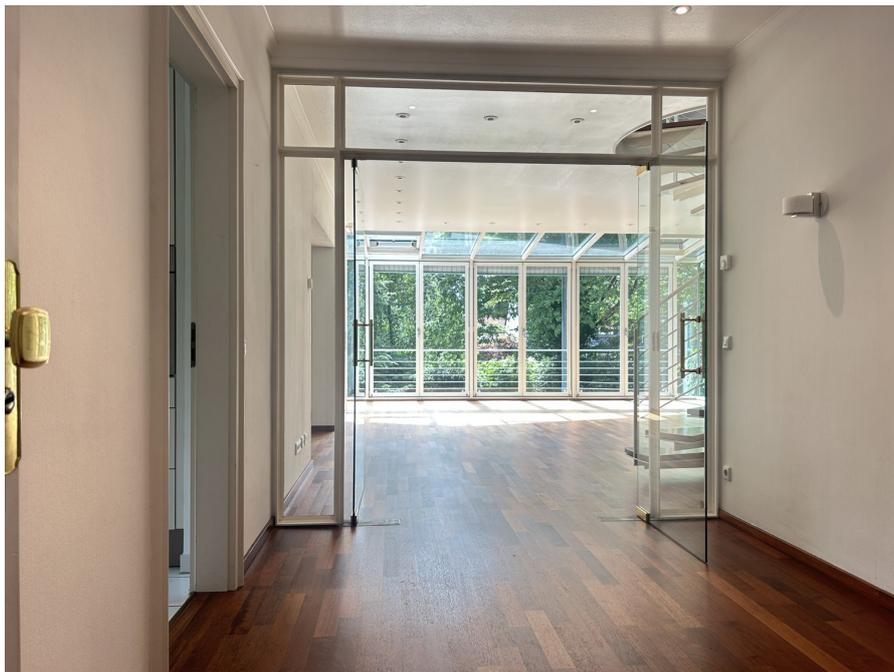
CODICE OGGETTO: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	104.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.07.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

CODICE OGGETTO: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## La proprietà



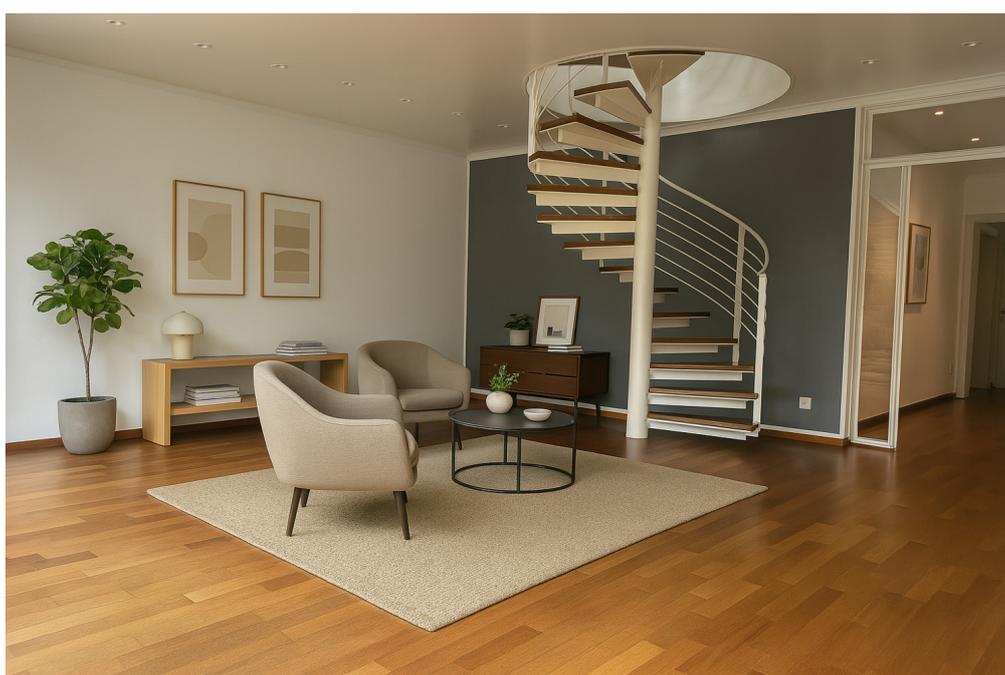
CODICE OGGETTO: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## La proprietà

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)

CODICE OGGETTO: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-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: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst**

## Una prima impressione

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

**CODICE OGGETTO: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-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](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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