

Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

# Maisonette-Wohnung in erstklassiger Villenlage!

*Número da propriedade: 25066030*



PREÇO DO ALUGUEL: 2.500 EUR • ÁREA: ca. 184 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5

Número da propriedade: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Numa vista geral

Número da propriedade	25066030	Preço do aluguel	2.500 EUR
Área	ca. 184 m <sup>2</sup>	Custos adicionais	700 EUR
Quartos	5	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Quartos	2		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1996		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem, 80 EUR (Arrendar)		

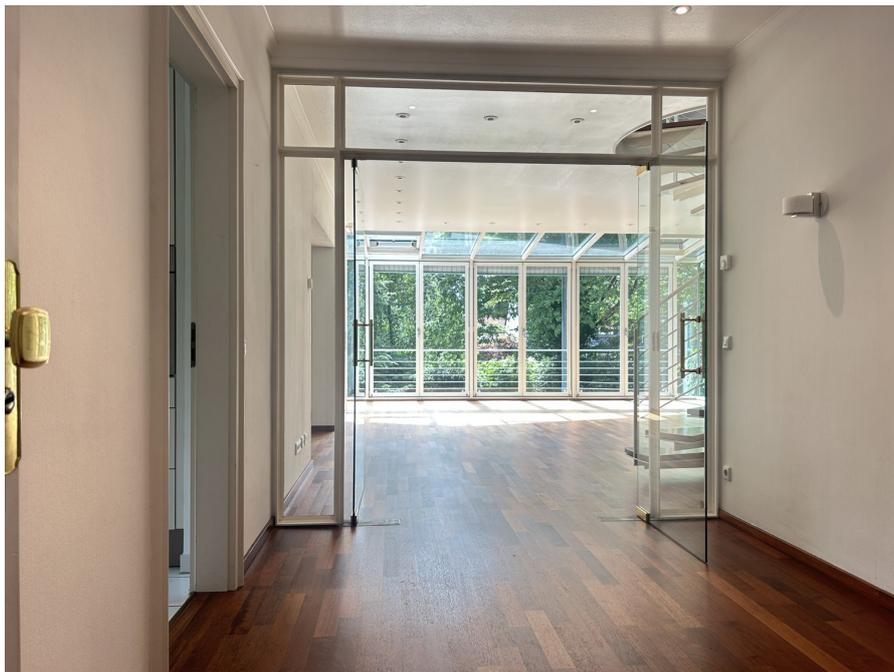
Número da propriedade: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	104.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	13.07.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## O imóvel



Número da propriedade: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## O imóvel



Número da propriedade: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## O imóvel



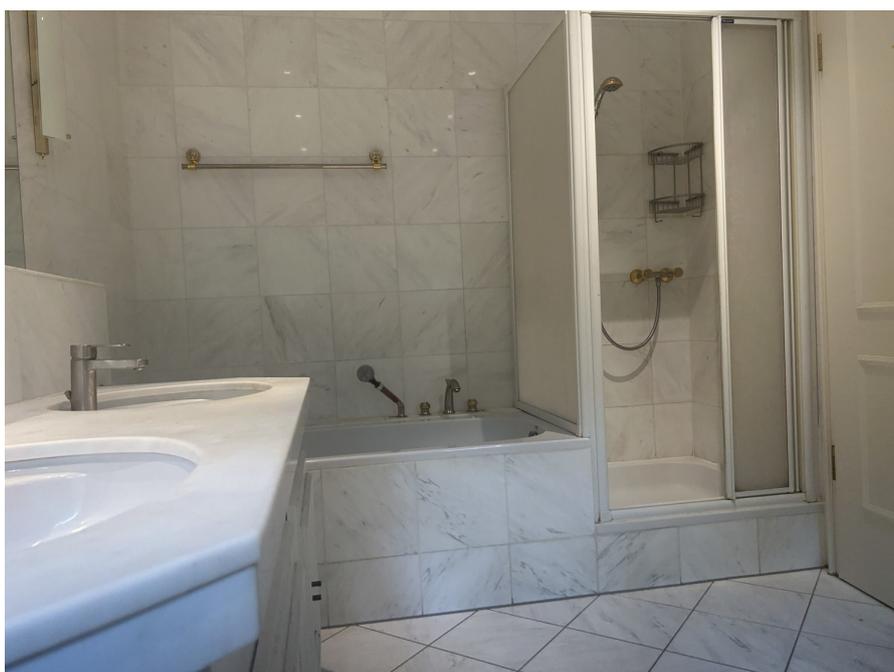
Número da propriedade: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## O imóvel



Número da propriedade: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## O imóvel



Número da propriedade: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## O imóvel



Número da propriedade: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## O imóvel



Número da propriedade: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## O imóvel



Número da propriedade: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Número da propriedade: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Uma primeira impressão

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

Número da propriedade: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25066030 - 51427 Bergisch Gladbach – Alt-Frankenforst

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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