Bergheim

Projektiert: 21 Wohnungen, Tiefgarage, Bistro & integrierte Pflegeversorgung (*Umplanung inklusive)

Objektnummer: 2341027G1



KAUFPREIS: 1.700.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1493 m² • GRUNDSTÜCK: 1525 m²

Objektnummer: 2341027G1 - 50126 Bergheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2341027G1 - 50126 Bergheim

Auf einen Blick

Objektnummer	2341027G1
Wohnfläche	ca. 1493 m²

Kaufpreis	1.700.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 1995 m²
Zustand der Immobilie	projektiert
Vermietbare Fläche	ca. 1995 m²

Objektnummer: 2341027G1 - 50126 Bergheim

Die Immobilie





Objektnummer: 2341027G1 - 50126 Bergheim

Die Immobilie





Objektnummer: 2341027G1 - 50126 Bergheim

Die Immobilie





Objektnummer: 2341027G1 - 50126 Bergheim

Die Immobilie





Objektnummer: 2341027G1 - 50126 Bergheim

Die Immobilie





Objektnummer: 2341027G1 - 50126 Bergheim

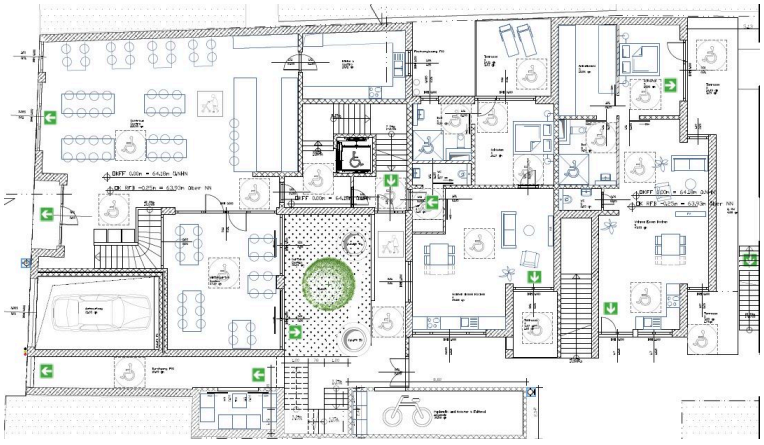
Die Immobilie

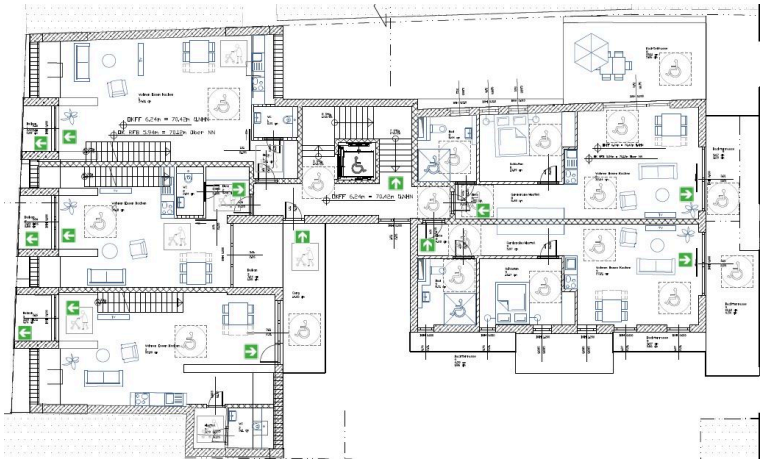


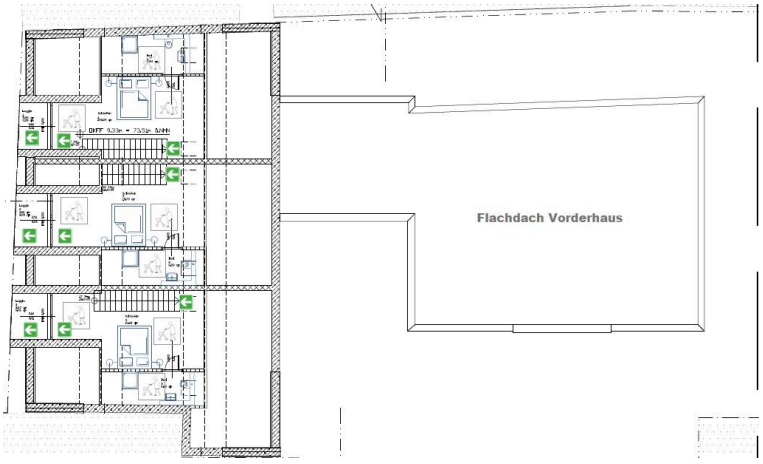


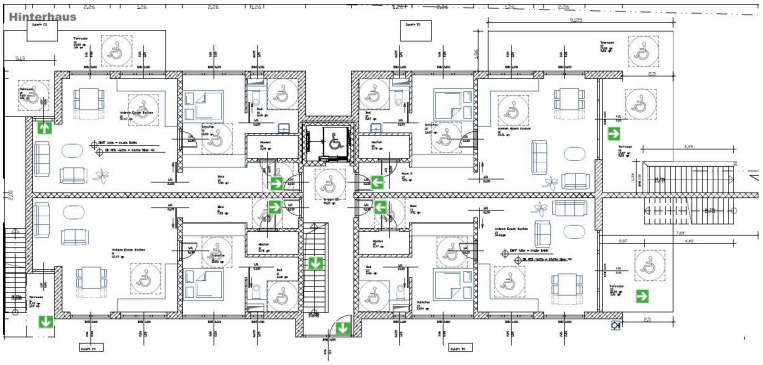
Objektnummer: 2341027G1 - 50126 Bergheim

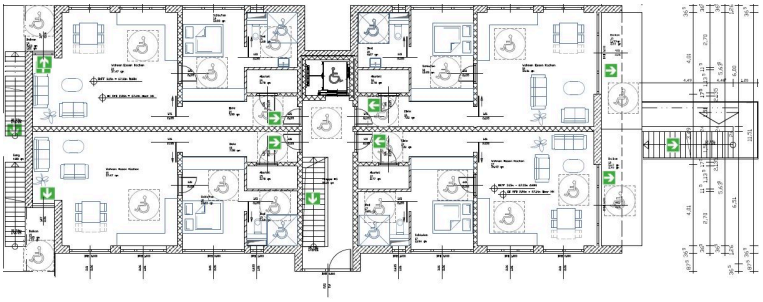
Grundrisse

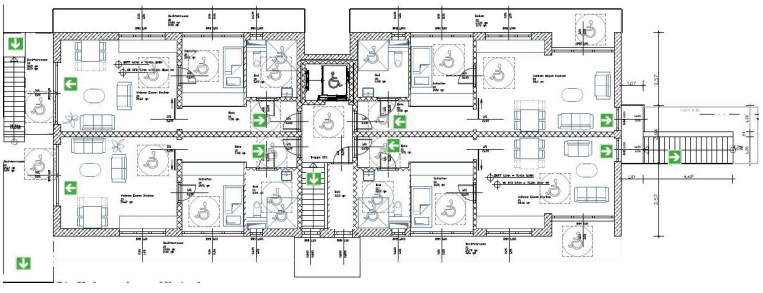


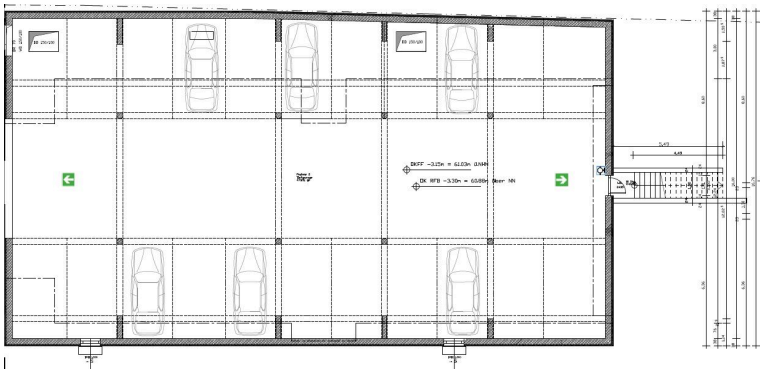



Flachdach Vorderhaus


Hinterhaus







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2341027G1 - 50126 Bergheim

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses visionäre Bauvorhaben in Bergheim Zieverich, eine einzigartige Investitionsmöglichkeit, die nicht nur die Nachfrage nach mehr Wohnraum bedient, sondern zukunftsorientiert den Bedürfnissen unserer schnelllebigen Gesellschaft gerecht wird.

Die wichtigsten Informationen im Überblick:
Objektstatus: projektiert, Baugenehmigung liegt vor

21 Wohnungen - Wohnfläche ca. 1.493 m² - kalk. Wohnungsmiete ca. 18 €/m²
2 Gewerbeeinheiten - Gewerbefläche ca. 502 m² - kalk. Gewerbemiete ca. 28 €/m²
22 Tiefgaragenplätze - Grundstücksfläche ca. 1.525 m² - Nettomiete ca. 491.160 €/Jahr

Ziel: Ein flexibles Wohn- und Pflegekonzept, welches einen reibungslosen Übergang zwischen den einzelnen Lebensbereichen ermöglicht.
Wohnkonzept:
•Eingeschossige sowie zweigeschossige Wohnungen mit Garten bzw. Dachterrasse
•Barrierefreie Wohneinheiten; Maisonette kann später bei Bedarf einfach mit einem Treppenlift nachgerüstet werden
•Maisonette-Wohnungen so konzipiert, dass beide Etagen dank separater Zugänge als eigene Einheit genutzt werden könnten (einfache Umnutzung ohne viel Aufwand möglich)
•aktiv gelebte Nachbarschaft; ganze Wohnanlage als Aufenthaltsbereich für Erwachsene und Kinder entwickelt, die sozialen Austausch fördert

Nachhaltigkeit und Umweltschutz
•Geringer Energieverbrauch durch ein optimales Energiekonzept und dem Einsatz modernster Technik
•Nachhaltiges Mobilitätskonzept aus ÖPNV, Car-Sharing, E-Bikes und Serviceleistungen
•Geringe Flächenversieglung durch integrierte Grünflächen, Dachbegrünung und Urban Farming
•Geringer Flächenverbrauch dank kompakter Architektur

Selbstbestimmtes Wohnen im Alter:
•Serviceangebote von Drittanbietern, die sich an den Bedürfnissen der Bewohner orientieren würden
•Bistro, Essen auf Rädern, Einkaufs- sowie Reinigungsservice, mobiler Pflegedienst

Dieses Projekt vereint dank seiner multidimensionalen Ausrichtung Nachhaltigkeit,

Relevanz und Rentabilität, für ein generationenübergreifendes Miteinander, welches auch auf die Bedürfnisse im Alter optimal abgestimmt ist.

Objektnummer: 2341027G1 - 50126 Bergheim

Alles zum Standort

Bergheim – wie kaum ein anderer Ort hat die Stadt den Wandel vom Braunkohlezentrum zum Naherholungsgebiet gemeistert. Historische Bauten und geschichtsträchtige Straßen, voller Natur und Kultur, prägen die Umgebung.

Als Teil des Kölner Speckgürtels erfreut sich Bergheim gerade bei Menschen und jungen Familien zunehmender Beliebtheit, die ländlichen Charme sowie Großstadtnähe und den damit verbundenen Komfort zu schätzen wissen. Die geografische Lage und Anbindung an den Kölner Raum sind erstklassig. Es ist demnach nicht überraschend, dass dieses Zusammenspiel von städtischer Infrastruktur und ländlicher Idylle eine positive Einwohnerentwicklung verzeichnet.

Das Bauprojekt liegt im Stadtteil Zieverich, ein beliebter Anlaufpunkt für zahlreiche Radfahrer, Wanderer und Angler, der für seinen hohen Erholungs- und Freizeitfaktor bekannt ist. Der Angelpark an der alten Mühle bietet dabei einen optimalen Rückzugsort, um die Stille zu genießen und dem Alltag zu entfliehen, während der Tierpark Quadrath-Ichendorf mit fröhlichem Kinderlachen und familiärem Treiben lockt. Diverse Rad- und Wanderwege, einen Wasserspielplatz, Indoor-Halle, Hallenbad, sowie die Möglichkeit zum Kanu fahren bietet hingegen der Freizeitpark Erftaue.

Nur ca. 800 m von dieser grünen Oase entfernt, befindet sich das Bergheimer Zentrum. Neben dem 2019 eröffneten Einkaufszentrum „Intro“, lädt die Einkaufs- sowie Flaniermeile mit einer Vielzahl von Geschäften, Dienstleistern und Gastronomiebetrieben gemütlich zum Spazieren und Verweilen ein. Schulen, Kitas und Lebensmittelgeschäfte liegen in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks und sind fußläufig erreichbar.

Dank einer optimalen Verkehrsanbindung sind die Wege hier kurz. Direkt vor dem Objekt (ca. 130 m) befindet sich eine Bushaltestelle, wo die Buslinien 922, 923, 937, 945, 950 und 975 verkehren. Der Bahnhof Zieverich ist nur ca. 280 m entfernt. Mit der Regionalbahn RB 38 können von hier aus die umliegenden Ortschaften sowie Köln schnell angefahren werden, was insbesondere für Berufspendler und Geschäftsreisende einen großen Vorteil darstellt.

Ebenso ist die Anbindung an den Kölner Autobahnring ideal. Die Autobahnauffahrt auf die A61 ist nur ca. zwei Fahrminuten entfernt, sodass die beiden Metropolen Köln und Düsseldorf schnell über die A61, A1 sowie die Bundesstraße B 44 zu erreichen sind. Zum Flughafen Köln Bonn sind es ca. 40 Minuten.
Diese Komposition aus der erstklassigen geographischen Lage, top Verkehrsanbindung, ausgezeichneten Nahversorgung und Infrastruktur, sowie dem

hohen Erholungs- und Freizeitfaktor, ergibt einen attraktiven Standort, wo traditionelle Werte auf moderne Annehmlichkeiten treffen.

Objektnummer: 2341027G1 - 50126 Bergheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

Unter Käster 14-16, 50667 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com