Bergheim

Projet prévu : 21 appartements, parking souterrain, bistro et services de soins intégrés (*Replanification incluse)

CODE DU BIEN: 2341027G1



PRIX D'ACHAT: 1.700.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 1493 m^2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1525 m^2

CODE DU BIEN: 2341027G1 - 50126 Bergheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 2341027G1 - 50126 Bergheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2341027G1
Surface habitable	ca. 1493 m²

Prix d'achat	1.700.000 EUR
Type d'objet	Plot
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 1995 m²
État de la propriété	Projeté
Espace locatif	ca. 1995 m²

CODE DU BIEN: 2341027G1 - 50126 Bergheim

La propriété





CODE DU BIEN: 2341027G1 - 50126 Bergheim

La propriété





CODE DU BIEN: 2341027G1 - 50126 Bergheim

La propriété





CODE DU BIEN: 2341027G1 - 50126 Bergheim

La propriété





CODE DU BIEN: 2341027G1 - 50126 Bergheim

La propriété





CODE DU BIEN: 2341027G1 - 50126 Bergheim

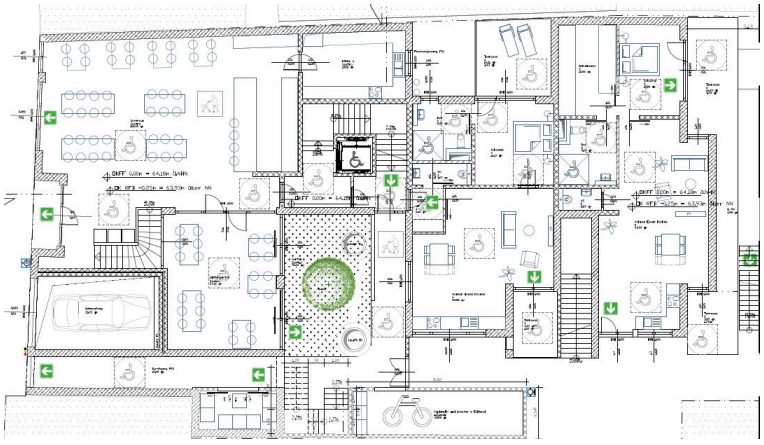
La propriété

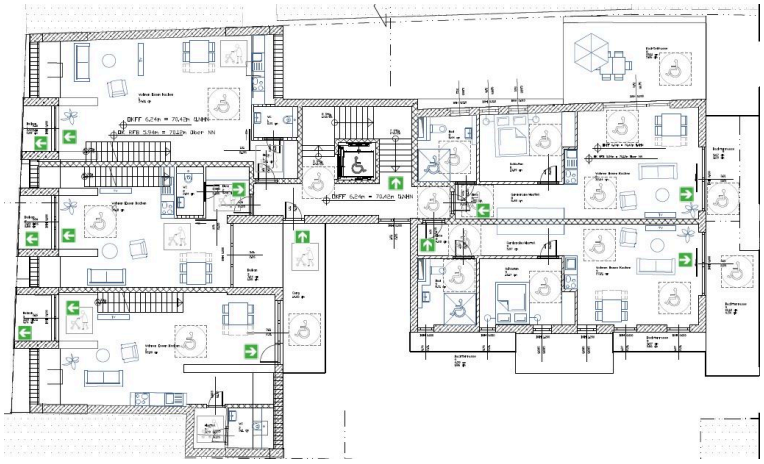


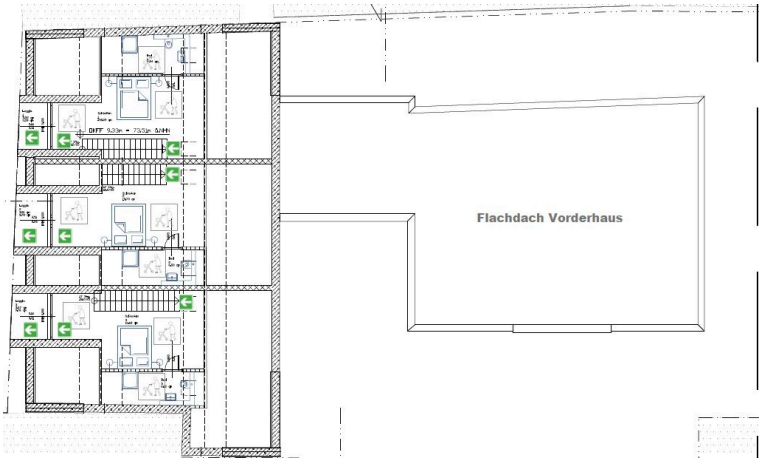


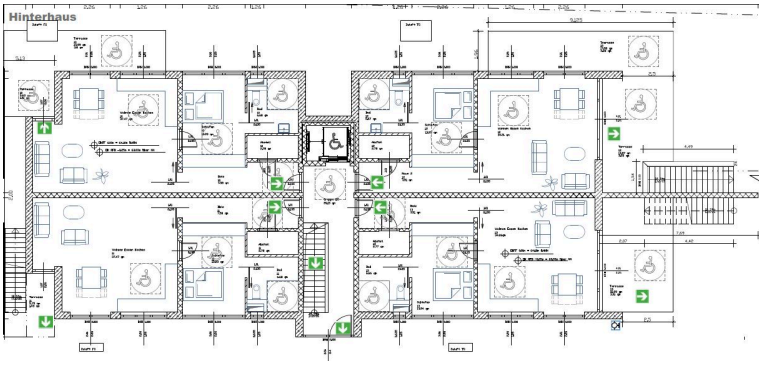
CODE DU BIEN: 2341027G1 - 50126 Bergheim

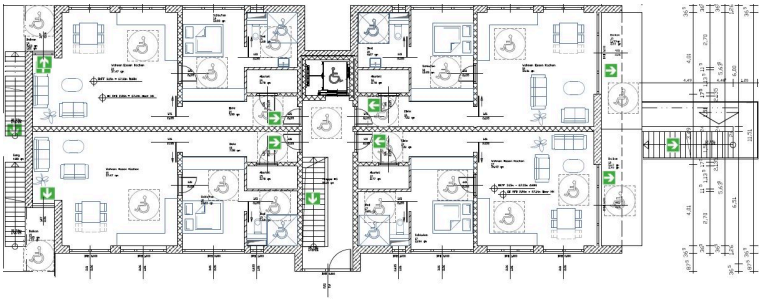
Plans d'étage

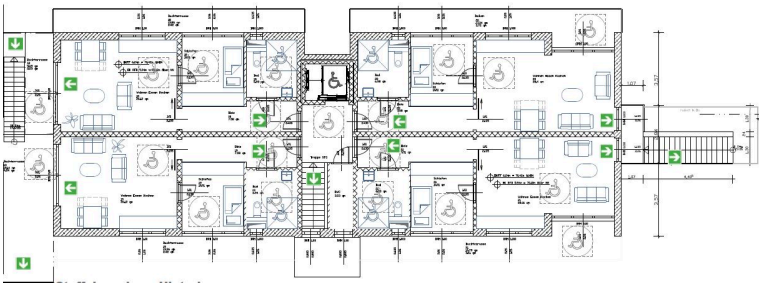


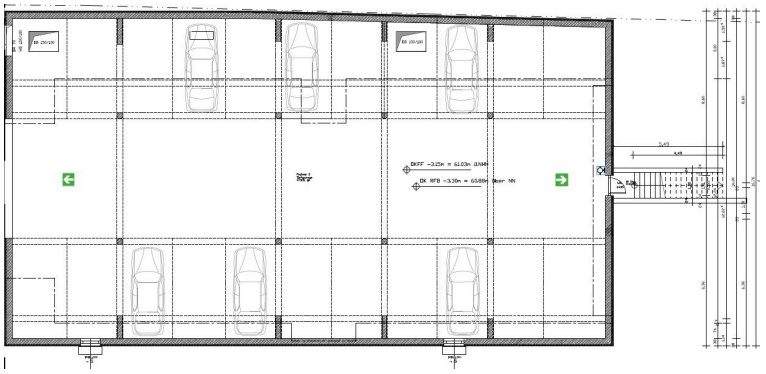



Flachdach Vorderhaus


Hinterhaus







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 2341027G1 - 50126 Bergheim

Une première impression

VON POLL COMMERCIAL présente ce projet de construction visionnaire à Bergheim-Zieverich, une opportunité d'investissement unique qui répond non seulement à la demande croissante d'espace de vie, mais aussi aux exigences d'une société en constante évolution. Informations clés : État du projet : en phase de planification, permis de construire accordé ; 21 appartements - surface habitable d'environ 1 493 m² - loyer estimé à environ 18 €/m² ; 2 locaux commerciaux - surface commerciale d'environ 502 m² - loyer estimé à environ 28 €/m² ; 22 places de parking souterraines - superficie du terrain d'environ 1 525 m² - loyer net d'environ 491 160 €/an. Objectif : Un concept de vie et d'accompagnement flexible, facilitant la transition entre les différentes étapes de la vie. Concept de vie : • Appartements de plain-pied et en duplex avec jardin ou terrasse sur le toit • Logements accessibles aux personnes à mobilité réduite ; les duplex peuvent être facilement équipés d'un monte-escalier ultérieurement, si nécessaire. Les appartements en duplex sont conçus pour que chaque étage puisse être utilisé comme logement indépendant grâce à des entrées séparées (une conversion facile est possible sans grand effort). Un quartier dynamique : l'ensemble du complexe résidentiel est conçu comme un espace de loisirs pour adultes et enfants, favorisant les interactions sociales. Durabilité et protection de l'environnement : faible consommation d'énergie grâce à un concept énergétique optimisé et à l'utilisation de technologies de pointe. Mobilité durable grâce aux transports en commun, à l'autopartage, aux vélos électriques et aux services associés. Faible imperméabilisation des sols grâce à l'intégration d'espaces verts, de toitures végétalisées et de l'agriculture urbaine. Faible emprise au sol grâce à une architecture compacte. Maintien de l'autonomie des seniors : offres de services externes adaptées aux besoins des résidents : bistro, portage de repas, courses, ménage et aide à domicile. Grâce à son approche multidimensionnelle, ce projet allie durabilité, pertinence et rentabilité pour un habitat intergénérationnel parfaitement adapté aux besoins des seniors.

CODE DU BIEN: 2341027G1 - 50126 Bergheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 2341027G1 - 50126 Bergheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sven Walter

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com