Bergheim / Glessen – Glessen

Attico con opzioni di design individuali nel centro di Glenssen

Codice oggetto: 25456033



PREZZO D'ACQUISTO: 210.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68 m^2 • VANI: 3

Codice oggetto: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

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

Codice oggetto: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25456033
Superficie netta	ca. 68 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	210.000 EUR
Appartamento	Attico
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 10 m²

Codice oggetto: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	29.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	127.5 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

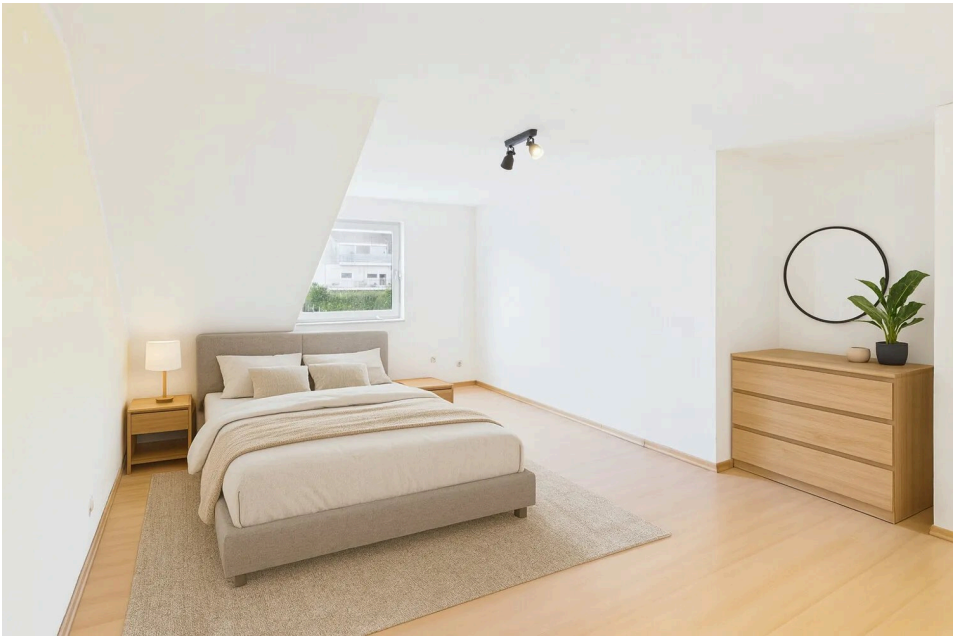
La proprietà

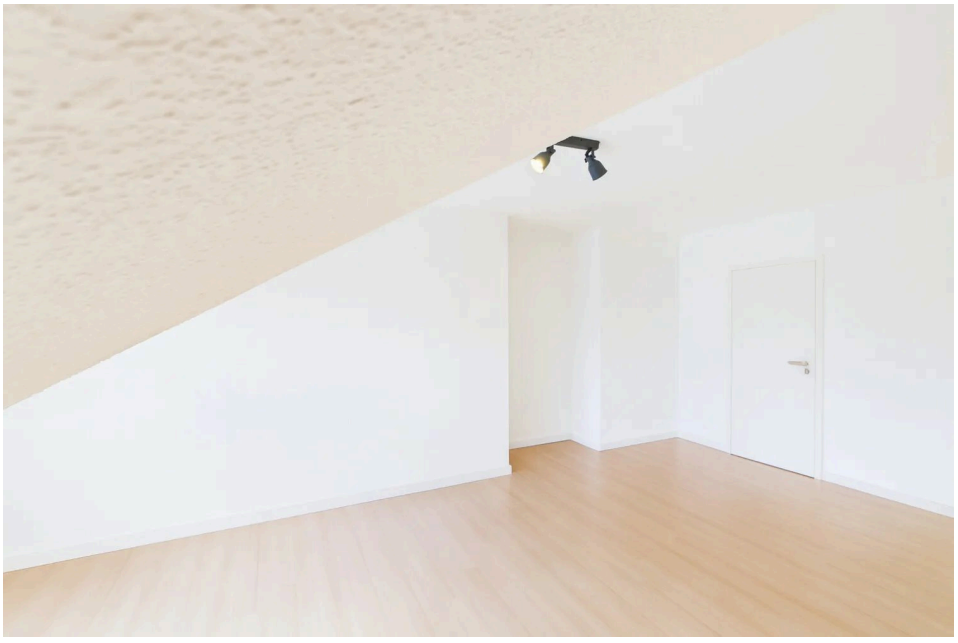




Codice oggetto: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

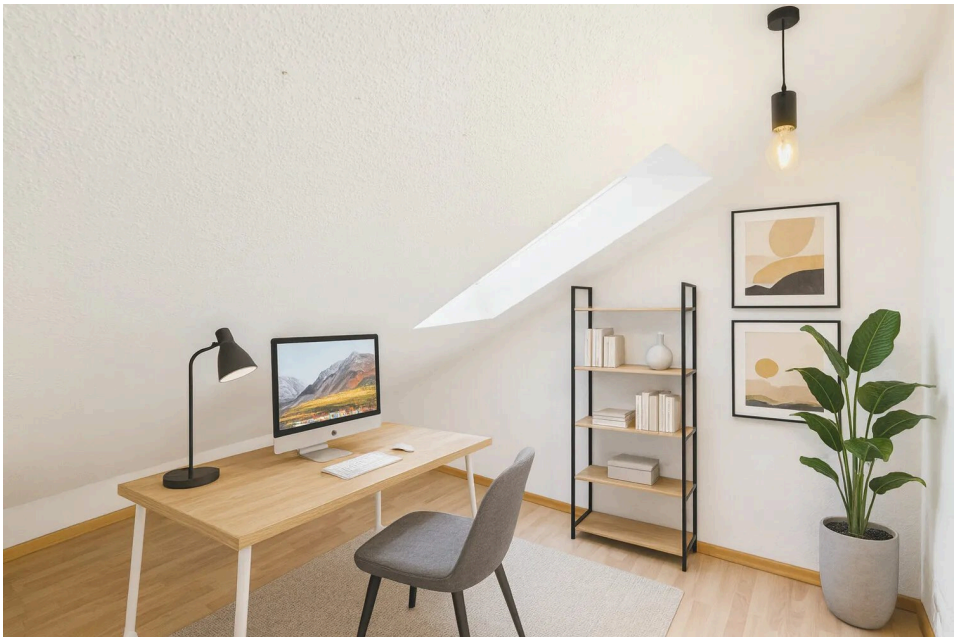
La proprietà





Codice oggetto: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

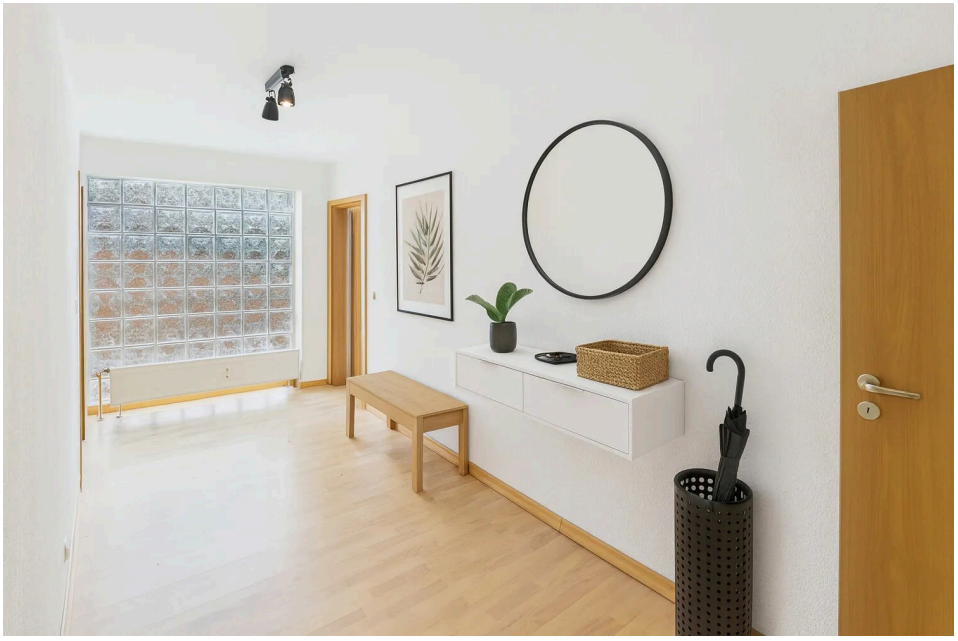
La proprietà





Codice oggetto: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

La proprietà





Codice oggetto: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

La proprietà



BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung(PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Codice oggetto: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questo grazioso attico di 3 locali in un edificio trifamiliare ben tenuto, costruito nel 1974, in una posizione tranquilla a Bergheim-Glessen. Con una superficie abitabile di circa 68 m², l'appartamento vanta una disposizione spaziosa e un'atmosfera luminosa e accogliente. La piccola associazione di proprietari è caratterizzata da una comunità piacevole e amichevole. L'ingresso conduce direttamente all'ampia zona giorno. Un'apertura esistente permette di collegare il soggiorno alla camera da letto, ampliando ulteriormente lo spazio se lo si desidera. Sia il soggiorno che la camera da letto sono inondati di luce naturale grazie alla finestra a bovindo e offrono una varietà di potenziali utilizzi. Tutti gli ambienti sono accessibili dall'ampio corridoio: una cucina separata, un bagno con doccia e un ulteriore locale ideale come spogliatoio o ufficio. La proprietà comprende anche una cantina privata e un ripostiglio in soffitta. L'appartamento è attualmente in fase di ristrutturazione: tutte le porte interne vengono sostituite con eleganti porte bianche e nuovi telai, mentre la porta d'ingresso viene sostituita con una moderna porta color antracite. Nel 2023 è stato installato anche un efficiente sistema di riscaldamento a gas, che garantisce un ambiente abitativo economico e confortevole. Un posto auto direttamente di fronte all'edificio completa questa interessante offerta. Questo appartamento è particolarmente interessante per single o coppie in cerca di una residenza tranquilla ma centrale, così come per professionisti che desiderano combinare una vita confortevole con servizi pratici in un ambiente naturale con ottimi collegamenti di trasporto.

Codice oggetto: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

Dettagli dei servizi

Alles auf einen Blick:
- Dachgeschosswohnung
- ca. 68 m²
- drei Zimmer
- zweifach verglaste Kunststofffenster, teilweise aus 2008
- Zimmertüren inkl. Zargen werden ausgetauscht
- Neue, moderne Eingangstür wird eingebaut
- Gas-Heizung aus 2023
- Stellplatz vor dem Haus
- Kleine, angenehme Eigentümergemeinschaft
- Spitzboden und Kellerraum für ausreichend Stellfläche

Codice oggetto: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

Tutto sulla posizione

Der Bergheimer Stadtteil Glessen liegt am südöstlichen Rand des (Bergheimer) Stadtgebiets.

Der Ortsteil verfügt über eine Grundschule, mehrere Kindertagesstätten sowie kleinere Geschäfte und Dienstleister für den täglichen Bedarf. Ein größeres Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und medizinische Einrichtungen ist in den benachbarten Städten Bergheim, Pulheim und Köln vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über verschiedene Buslinien, die eine Verbindung nach Köln-Bocklemünd, Bergheim und Pulheim herstellen. Mit dem Auto sind die Autobahnen A4 und A61 in wenigen Fahrminuten erreichbar, wodurch eine gute Erreichbarkeit der Kölner Innenstadt sowie des überregionalen Verkehrsnetzes gewährleistet ist.

Die Umgebung ist durch eine Mischung aus Wohnbebauung, landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldgebieten geprägt.

Codice oggetto: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 127.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Rechtlicher Hinweis: Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

Codice oggetto: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

Partner di contatto

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

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com