Bergheim – Kenten

# Freistehendes Haus mit Split-Level-Architektur und Ausbaureserve

*Objektnummer: 25456038*



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127.54 $m^2$ • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 408 $m^2$

Objektnummer: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25456038 |
| Wohnfläche | ca. 127.54 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1972 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 350.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin |

Objektnummer: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 20.08.2035 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 297.8 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1972 |

Objektnummer: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

# Die Immobilie





Objektnummer: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

# Die Immobilie





Objektnummer: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

# Die Immobilie





Objektnummer: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

# Die Immobilie





Objektnummer: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

# Die Immobilie






## 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.

Objektnummer: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

# Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972, das durch seine solide Massivbauweise, den charmanten Split-Level-Grundriss und eine großzügige Raumaufteilung überzeugt. Auf einem rund 408 m² großen Grundstück bietet das Haus mit einer Wohnfläche von etwa 127,54 m² ein behagliches Zuhause für Familien, Paare oder Menschen, die viel Platz und Gestaltungsspielraum suchen.

Schon beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier Wohnkomfort und Funktionalität harmonisch miteinander verbunden sind. Der Eingangsbereich führt in das helle, weitläufige Wohnzimmer, das mit einer großen Fensterfront aus dem Jahr 2015 und einem gemütlichen Kamin ausgestattet ist. Der Kamin bildet das Herzstück des Raumes und sorgt in der kalten Jahreszeit für eine angenehme Atmosphäre. Durch die leicht versetzte Split-Level-Bauweise entsteht ein reizvolles Raumgefühl mit versetzten Ebenen, das dem Haus seinen besonderen Charakter verleiht und die einzelnen Wohnbereiche auf natürliche Weise voneinander trennt.

Im gleichen Geschoss befinden sich außerdem ein Arbeitszimmer, ein modernes Badezimmer sowie Hauswirtschafts- und Heizräume. Von hier aus gelangt man über wenige Stufen in den unteren Wohnbereich, der sich ideal als Gäste- oder Hobbyzimmer eignet. Die Split-Level-Architektur sorgt dabei für kurze Wege und eine abwechslungsreiche Raumgestaltung, die das Wohnen besonders angenehm macht.

Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein helles Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC mit angrenzender Garderobe. Der offene Koch- und Essbereich lädt mit seiner freundlichen Atmosphäre zu geselligen Stunden ein und bildet das kommunikative Zentrum dieser Ebene.

Besonderes Highlight ist eine großzügige Ausbaureserve im Dachgeschoss mit etwa 50 m². Diese Fläche bietet hervorragendes Potenzial, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen – beispielsweise für ein Atelier, ein Homeoffice oder einen separaten Rückzugsbereich.

Die Immobilie wurde laufend gepflegt und modernisiert: Das Dach wurde 2017 neu eingedeckt, die großflächigen Fenster im Wohnzimmer 2015 erneuert und die Ölheizung 2024 vollständig ausgetauscht. Eine Garage rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Details zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Bergheim. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft, die besonders bei Familien sehr beliebt ist. Hier finden Sie ein Wohnumfeld, in dem Kinder noch unbeschwert spielen können und man sich schnell zuhause fühlt.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind bequem erreichbar, ebenso wie Spielplätze und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Auch die verkehrliche Anbindung ist ideal: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die überregionalen Straßenverbindungen sind gut ausgebaut. So erreichen Sie die umliegenden Städte im Rhein-Erft-Kreis sowie die Kölner Innenstadt in kurzer Fahrzeit.

Neben der guten Infrastruktur bietet die Lage eine hohe Lebensqualität durch zahlreiche Freizeitangebote, Vereine und Naherholungsgebiete in der Umgebung. Kurze Wege, eine ruhige Atmosphäre und eine gewachsene Nachbarschaft machen diesen Standort zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf ein sicheres und angenehmes Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

# Sonstige Angaben

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.

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.

Objektnummer: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com