Bergheim – Kenten

Timeless elegance in split-level construction – with fireplace, garage and attic conversion option

Property ID: 25456038



PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127.54 m^2 • ROOMS: 4 • LAND AREA: 408 m^2

Property ID: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

At a glance

Property ID	25456038
Living Space	ca. 127.54 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	350.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace

Property ID: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	20.08.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	297.8 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

The property





Property ID: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

The property





Property ID: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

The property





Property ID: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

The property





Property ID: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

The property





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.

Property ID: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

A first impression

VON POLL REAL ESTATE presents this detached single-family home, built in 1972, which impresses with its solid construction, charming split-level layout, and generous room proportions. Situated on a plot of approximately 408 m², the house offers a comfortable home with a living area of around 127.54 m², ideal for families, couples, or anyone seeking ample space and design flexibility. Upon entering the house, it's immediately apparent that living comfort and functionality are harmoniously combined. The entrance hall leads into the bright, spacious living room, which features a large window front installed in 2015 and a cozy fireplace. The fireplace forms the heart of the room and creates a pleasant atmosphere during the colder months. The slightly offset split-level design creates an appealing sense of space with staggered levels, giving the house its unique character and naturally separating the individual living areas. Also located on this level are a study, a modern bathroom, and utility and heating rooms. From here, a few steps lead down to the lower living area, ideal as a guest room or hobby room. The split-level design ensures short distances and a varied room layout, making living particularly pleasant. The upper floor offers three well-proportioned bedrooms, a bright bathroom with a bathtub, and a separate guest WC with an adjoining cloakroom. The open-plan kitchen and dining area, with its welcoming atmosphere, invites you to socialize and forms the communicative heart of this level. A particular highlight is the generous expansion potential in the attic, offering approximately 50 m² of additional living space. This area provides excellent opportunities to create extra living space – for example, for a studio, a home office, or a separate retreat. The property has been continuously maintained and modernized: the roof was replaced in 2017, the large windows in the living room were renewed in 2015, and the oil heating system was completely replaced in 2024. A garage completes this attractive offering. Have we piqued your interest? We would be happy to provide you with further details and arrange a personal viewing appointment.

Property ID: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

All about the location

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.

Property ID: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 297.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Krabbe

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com