Bergheim – Kenten

Elegancia atemporal en una construcción de dos niveles: con chimenea, garaje y opción de conversión de ático.

Número de propiedad: 25456038



PRECIO DE COMPRA: 350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 127.54 m^2 • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 408 m^2

Número de propiedad: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

De un vistazo

Número de propiedad	25456038
Superficie habitable	ca. 127.54 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	350.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Chimenea

Número de propiedad: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	20.08.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	297.8 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

La propiedad





Número de propiedad: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

La propiedad





Número de propiedad: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

La propiedad





Número de propiedad: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

La propiedad





Número de propiedad: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

La propiedad





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.

Número de propiedad: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta esta casa unifamiliar independiente, construida en 1972, que impresiona por su sólida construcción, su encantadora distribución en dos niveles y sus generosas dimensiones. Situada en una parcela de aproximadamente 408 m², la casa ofrece un hogar confortable con una superficie habitable de aproximadamente 127,54 m², ideal para familias, parejas o quienes buscan amplio espacio y flexibilidad de diseño. Al entrar en la casa, se aprecia de inmediato la armonía entre comodidad y funcionalidad. El recibidor conduce al amplio y luminoso salón, que cuenta con un gran ventanal instalado en 2015 y una acogedora chimenea. Esta chimenea es el centro de la estancia y crea un ambiente agradable durante los meses más fríos. El diseño en dos niveles, ligeramente descentrado, crea una atractiva sensación de espacio con niveles escalonados, que confiere a la casa un carácter único y separa de forma natural las distintas zonas de estar. En esta planta también se encuentran un estudio, un moderno baño y cuartos de servicio y calefacción. Desde aquí, unos pocos escalones conducen a la sala de estar inferior, ideal como habitación de invitados o sala de ocio. El diseño en dos niveles garantiza distancias cortas y una distribución variada de las estancias, lo que hace que la vida sea especialmente agradable. La planta superior ofrece tres dormitorios bien proporcionados, un luminoso baño con bañera y un aseo de cortesía independiente con un aseo contiguo. La cocina-comedor de planta abierta, con su acogedor ambiente, invita a socializar y constituye el núcleo comunicativo de esta planta. Una característica destacada es el generoso potencial de ampliación del ático, que ofrece aproximadamente 50 m² de espacio habitable adicional. Esta zona ofrece excelentes oportunidades para crear espacio habitable adicional, por ejemplo, para un estudio, una oficina en casa o un rincón de descanso independiente. La propiedad se ha mantenido y modernizado continuamente: el tejado se cambió en 2017, los amplios ventanales del salón se renovaron en 2015 y la calefacción de gasóleo se renovó por completo en 2024. Un garaje completa esta atractiva oferta. ¿Hemos despertado su interés? Estaremos encantados de proporcionarle más información y concertar una visita personal.

Número de propiedad: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sylvia Krabbe

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com