Bergheim – Kenten

Élégance intemporelle dans une construction à niveaux décalés – avec cheminée, garage et possibilité d'aménagement des combles

CODE DU BIEN: 25456038



PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127.54 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 408 m^2

CODE DU BIEN: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25456038
Surface habitable	ca. 127.54 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	350.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée

CODE DU BIEN: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	20.08.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	297.8 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

La propriété





CODE DU BIEN: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

La propriété





CODE DU BIEN: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

La propriété





CODE DU BIEN: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

La propriété





CODE DU BIEN: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

La propriété





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.

CODE DU BIEN: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE vous présente cette maison individuelle, construite en 1972, qui séduit par sa construction robuste, son agencement charmant sur deux niveaux et ses pièces aux volumes généreux. Située sur un terrain d'environ 408 m², la maison offre un confort optimal avec une surface habitable d'environ 127,54 m², idéale pour les familles, les couples ou toute personne recherchant de l'espace et une grande flexibilité d'aménagement. Dès l'entrée, le confort et la fonctionnalité s'harmonisent parfaitement. Le hall d'entrée mène à un salon lumineux et spacieux, doté d'une grande baie vitrée installée en 2015 et d'une cheminée chaleureuse. Cette dernière, véritable cœur de la pièce, crée une ambiance conviviale durant les mois les plus froids. L'agencement légèrement décalé sur deux niveaux crée une agréable sensation d'espace, conférant à la maison son caractère unique et séparant naturellement les différentes zones de vie. On trouve également à ce niveau un bureau, une salle de bains moderne, ainsi que la buanderie et le local technique. Quelques marches permettent d'accéder à l'espace de vie inférieur, idéal comme chambre d'amis ou salle de loisirs. La conception en demi-niveaux garantit des déplacements courts et une distribution variée des pièces, pour un confort de vie optimal. L'étage supérieur comprend trois chambres spacieuses, une salle de bains lumineuse avec baignoire et des toilettes séparées avec vestiaire. La cuisine ouverte sur la salle à manger, à l'atmosphère conviviale, invite à la détente et constitue le cœur de cet étage. Un atout majeur réside dans le généreux potentiel d'aménagement des combles, offrant environ 50 m² de surface habitable supplémentaire. Cet espace offre d'excellentes possibilités pour créer un espace de vie additionnel, par exemple un studio, un bureau ou un espace de détente indépendant. La propriété a fait l'objet d'un entretien et d'une modernisation constants : la toiture a été refaite en 2017, les grandes fenêtres du séjour ont été remplacées en 2015 et le système de chauffage au fioul a été entièrement remplacé en 2024. Un garage complète ce bien attractif. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Contact

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

Sylvia Krabbe

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

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

www.von-poll.com