Bergheim – Kenten

Διαχρονική κομψότητα σε κατασκευή σε δύο επίπεδα – με δυνατότητα μετατροπής τζακιού, γκαράζ και σοφίτας

Αριθμός ακινήτου: 25456038



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 350.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 127.54 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 408 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Αλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25456038
Επιφάνεια	ca. 127.54 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	4
Κατάσταση του ακινήτου	3
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1972
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	350.000 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	WC επισκεπτών, Τζάκι

Αριθμός ακινήτου: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Λάδι
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	20.08.2035
Πηγή ενέργειας	Λάδι

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	297.8 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1972

Αριθμός ακινήτου: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Το ακίνητο





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.

Αριθμός ακινήτου: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Μια πρώτη εντύπωση

Η VON POLL REAL ESTATE παρουσιάζει αυτή την ανεξάρτητη μονοκατοικία, κατασκευασμένη το 1972, η οποία εντυπωσιάζει με την στιβαρή κατασκευή της, την γοητευτική διαρρύθμιση σε δύο επίπεδα και τις γενναιόδωρες αναλογίες των χώρων. Σε οικόπεδο περίπου 408 τ.μ., η κατοικία προσφέρει ένα άνετο σπίτι με χώρο διαβίωσης περίπου 127,54 τ.μ., ιδανικό για οικογένειες, ζευγάρια ή όποιον αναζητά άφθονο χώρο και ευελιξία σχεδιασμού. Μπαίνοντας στο σπίτι, είναι αμέσως φανερό ότι η άνεση και η λειτουργικότητα διαβίωσης συνδυάζονται αρμονικά. Το χολ εισόδου οδηγεί στο φωτεινό, ευρύχωρο σαλόνι, το οποίο διαθέτει ένα μεγάλο παράθυρο που εγκαταστάθηκε το 2015 και ένα ζεστό τζάκι. Το τζάκι αποτελεί την καρδιά του δωματίου και δημιουργεί μια ευχάριστη ατμόσφαιρα κατά τους κρύους μήνες. Ο ελαφρώς μετατοπισμένος σχεδιασμός σε δύο επίπεδα δημιουργεί μια ελκυστική αίσθηση χώρου με κλιμακωτά επίπεδα, δίνοντας στο σπίτι τον μοναδικό του χαρακτήρα και διαχωρίζοντας φυσικά τους επιμέρους χώρους διαβίωσης. Σε αυτό το επίπεδο βρίσκονται επίσης ένα γραφείο, ένα μοντέρνο μπάνιο και βοηθητικοί χώροι και χώροι θέρμανσης. Από εδώ, μερικά σκαλοπάτια οδηγούν στον κάτω χώρο διαβίωσης, ιδανικό ως δωμάτιο επισκεπτών ή δωμάτιο χόμπι. Ο σχεδιασμός σε δύο επίπεδα εξασφαλίζει μικρές αποστάσεις και ποικίλη διαρρύθμιση των δωματίων, κάνοντας τη ζωή ιδιαίτερα ευχάριστη. Ο επάνω όροφος προσφέρει τρία υπνοδωμάτια με καλές αναλογίες, ένα φωτεινό μπάνιο με μπανιέρα και ένα ξεχωριστό WC επισκεπτών με παρακείμενο βεστιάριο. Η ανοιχτή κουζίνα και η τραπεζαρία, με τη φιλόξενη ατμόσφαιρα, σας προσκαλούν να κοινωνικοποιηθείτε και αποτελούν την επικοινωνιακή καρδιά αυτού του επιπέδου. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι η γενναιόδωρη δυνατότητα επέκτασης στη σοφίτα, προσφέροντας περίπου 50 τ.μ. επιπλέον χώρου διαβίωσης. Αυτός ο χώρος προσφέρει εξαιρετικές ευκαιρίες για τη δημιουργία επιπλέον χώρου διαβίωσης - για παράδειγμα, για ένα στούντιο, ένα γραφείο στο σπίτι ή ένα ξεχωριστό καταφύγιο. Το ακίνητο έχει συντηρηθεί και εκσυγχρονιστεί συνεχώς: η στέγη αντικαταστάθηκε το 2017, τα μεγάλα παράθυρα στο σαλόνι ανακαινίστηκαν το 2015 και το σύστημα θέρμανσης πετρελαίου αντικαταστάθηκε πλήρως το 2024. Ένα γκαράζ ολοκληρώνει αυτή την ελκυστική προσφορά. Σας έχουμε κινήσει το ενδιαφέρον; Θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες λεπτομέρειες και να κανονίσουμε ένα προσωπικό ραντεβού επίσκεψης.

Αριθμός ακινήτου: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sylvia Krabbe

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com