Bergheim – Kenten

Idotlen elegancia kétszintes építésben – kandallóval, garázzsal és tetotér-beépítési lehetoséggel

VP azonosító: 25456038



VÉTELÁR: 350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 127.54 m^2 • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 408 m^2

VP azonosító: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Áttekintés

VP azonosító	25456038
Hasznos lakótér	ca. 127.54 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1972
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs

Vételár	350.000 EUR
Ház	Családi ház
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló

VP azonosító: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.08.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	297.8 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Az ingatlan





VP azonosító: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Az ingatlan





VP azonosító: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Az ingatlan





VP azonosító: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Az ingatlan





VP azonosító: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Az ingatlan





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.

VP azonosító: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Az elso benyomás

A VON POLL INGATLANIRODALOM bemutatja ezt az 1972-ben épült, különálló családi házat, amely masszív szerkezetével, bájos, kétszintes elrendezésével és tágas helyiségarányaival lenyugözo. A körülbelül 408 m²-es telken fekvo ház kényelmes otthont kínál, körülbelül 127,54 m² lakóterülettel, ideális családok, párok vagy bárki számára, aki boséges teret és tervezési rugalmasságot keres. A házba belépve azonnal látható, hogy a kényelem és a funkcionalitás harmonikusan ötvözodik. Az eloszobából a világos, tágas nappaliba jutunk, ahol egy 2015-ben beépített nagy ablakfront és egy hangulatos kandalló található. A kandalló a szoba szívét alkotja, és kellemes hangulatot teremt a hidegebb hónapokban. Az enyhén eltolt, kétszintes kialakítás vonzó térérzetet teremt a lépcsozetes szintekkel, egyedi jelleget kölcsönözve a háznak, és természetesen elválasztva az egyes lakótereket. Ezen a szinten található még egy dolgozószoba, egy modern fürdoszoba, valamint háztartási és futohelyiségek. Innen néhány lépcsofok vezet le az alsó nappaliba, amely ideális vendégszobaként vagy hobbiszobaként. A szinteltolás rövid távolságokat és változatos helyiségelrendezést biztosít, így a lakás különösen kellemes. Az emeleten három arányos hálószoba, egy világos, kádas fürdoszoba és egy különálló vendég-WC található, hozzá tartozó gardróbbal. A nyitott konyha és étkezo barátságos légkörével társasági életre csábít, és a szint kommunikációs szívét alkotja. Különös vonzero a tetotérben rejlo nagylelku bovítési lehetoség, amely körülbelül 50 m² további lakóteret kínál. Ez a terület kiváló lehetoségeket kínál további lakótér kialakítására – például stúdió, dolgozószoba vagy különálló pihenohely kialakítására. Az ingatlant folyamatosan karbantartották és korszerusítették: a tetot 2017-ben cserélték, a nappali nagy ablakait 2015-ben újították fel, az olajfutési rendszert pedig 2024-ben teljesen kicserélték. Egy garázs teszi teljessé ezt a vonzó ajánlatot. Felkeltettük az érdeklodését? Örömmel adunk további részleteket, és egyeztetünk egy személyes megtekintési idopontot.

VP azonosító: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sylvia Krabbe

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com