Bergheim – Kenten

Eleganza senza tempo in una costruzione su più livelli, con camino, garage e possibilità di conversione della soffitta

Codice oggetto: 25456038



PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127.54 m^2 • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 408 m^2

Codice oggetto: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25456038
Superficie netta	ca. 127.54 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto

Codice oggetto: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	20.08.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	297.8 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

La proprietà





Codice oggetto: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

La proprietà





Codice oggetto: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

La proprietà





Codice oggetto: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

La proprietà





Codice oggetto: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

La proprietà





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.

Codice oggetto: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1972, che colpisce per la sua solida costruzione, l'affascinante disposizione su più livelli e le generose proporzioni degli spazi. Situata su un terreno di circa 408 m², la casa offre una confortevole abitazione con una superficie abitabile di circa 127,54 m², ideale per famiglie, coppie o chiunque cerchi ampi spazi e flessibilità di progettazione. Entrando, è subito evidente che comfort abitativo e funzionalità si fondono armoniosamente. L'ingresso conduce al luminoso e spazioso soggiorno, caratterizzato da un'ampia vetrata installata nel 2015 e da un accogliente camino. Il camino costituisce il cuore della stanza e crea un'atmosfera piacevole durante i mesi più freddi. La disposizione su più livelli, leggermente sfalsata, crea un piacevole senso di spazio con livelli sfalsati, conferendo alla casa un carattere unico e separando in modo naturale le singole zone giorno. Su questo piano si trovano anche uno studio, un bagno moderno e i locali di servizio e riscaldamento. Da qui, pochi gradini conducono alla zona giorno inferiore, ideale come camera per gli ospiti o sala hobby. La struttura su più livelli garantisce distanze brevi e una distribuzione degli spazi variabile, rendendo la vita particolarmente piacevole. Il piano superiore offre tre camere da letto ben proporzionate, un luminoso bagno con vasca e un WC separato per gli ospiti con guardaroba annesso. La cucina e la zona pranzo a pianta aperta, con la loro atmosfera accogliente, invitano alla socializzazione e costituiscono il cuore comunicativo di questo piano. Un punto di forza particolare è l'ampio potenziale di ampliamento della mansarda, che offre circa 50 m² di spazio abitativo aggiuntivo. Questa zona offre eccellenti opportunità per creare ulteriore spazio abitativo, ad esempio per uno studio, un ufficio o un rifugio separato. L'immobile è stato costantemente sottoposto a manutenzione e modernizzazione: il tetto è stato sostituito nel 2017, le ampie finestre del soggiorno sono state rinnovate nel 2015 e l'impianto di riscaldamento a gasolio è stato completamente sostituito nel 2024. Un garage completa questa interessante offerta. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Saremo lieti di fornirvi ulteriori dettagli e di fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Krabbe

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com