Bergheim – Kenten

Modernisierte Doppelhaushälfte mit großzügigem Raumangebot in zentraler Lage

Objektnummer: 26456048



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 670 m²

Objektnummer: 26456048 - 50126 Bergheim – Kenten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26456048 - 50126 Bergheim – Kenten

Auf einen Blick

Objektnummer	26456048
Wohnfläche	ca. 172 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1938
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26456048 - 50126 Bergheim – Kenten

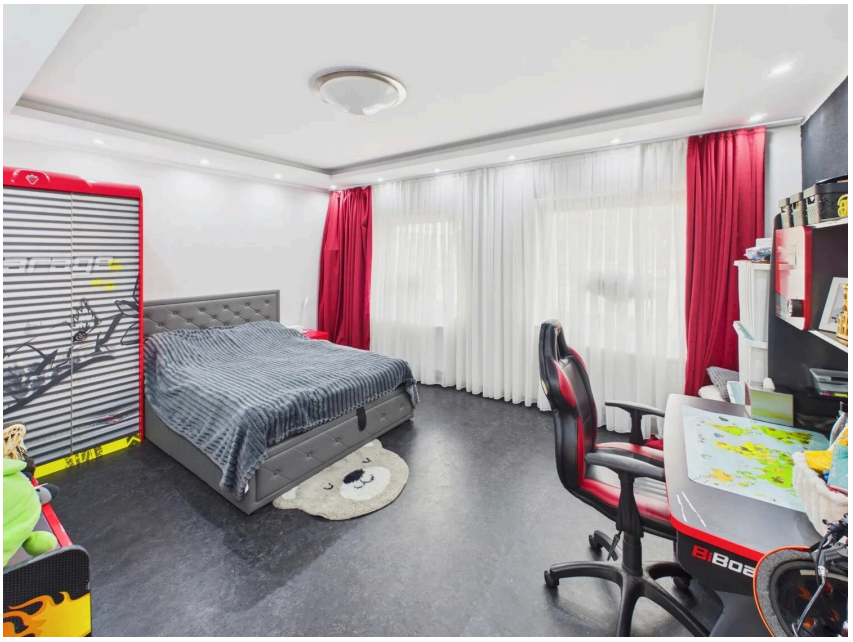
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	298.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26456048 - 50126 Bergheim – Kenten

Die Immobilie





Objektnummer: 26456048 - 50126 Bergheim – Kenten

Die Immobilie

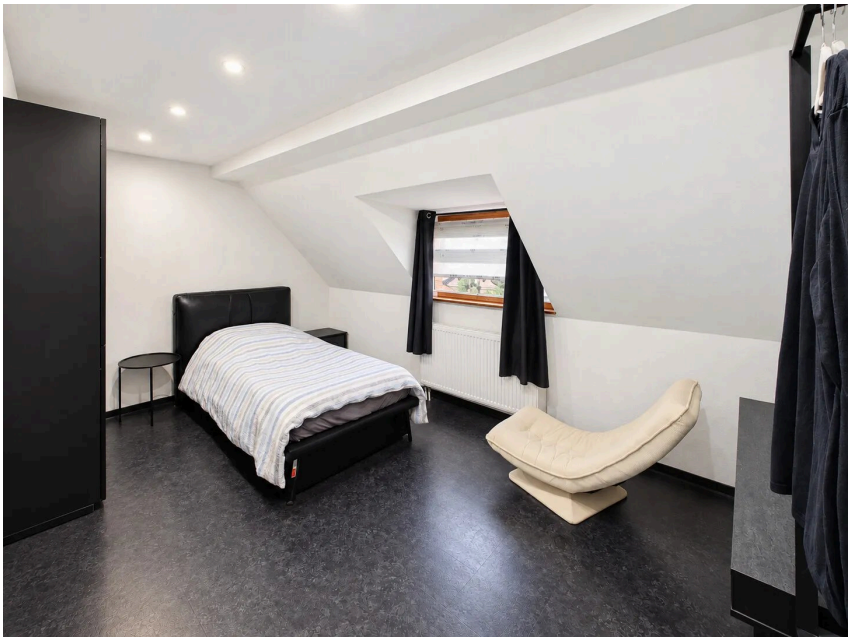




Objektnummer: 26456048 - 50126 Bergheim – Kenten

Die Immobilie





Objektnummer: 26456048 - 50126 Bergheim – Kenten

Die Immobilie





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.

Objektnummer: 26456048 - 50126 Bergheim – Kenten

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1938, die mit ihrer soliden Massivbauweise, einer vielseitigen Raumaufteilung und einem attraktiven Grundstück überzeugt. Auf einer Wohnfläche von ca. 172 m² und einem ca. 672 m² großen Grundstück bietet die voll unterkellerte Immobilie viel Platz für die ganze Familie. Zahlreiche Zimmer, großzügige Außenbereiche und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Haus zu einem Zuhause mit besonderem Charme.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und einer großzügigen Raumgestaltung. Mittelpunkt dieser Etage ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die offene Gestaltung verbindet beide Bereiche miteinander und schafft ein großzügiges Raumgefühl. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die schöne Dachterrasse, die zusätzlichen Platz zum Entspannen im Freien bietet. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene lässt sich flexibel als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer nutzen.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei weitere gut geschnittene Schlafzimmer. Eines der Zimmer bietet direkten Zugang zu einer großzügigen Dachterrasse mit schönem Blick in den Garten. Ein weiterer, kleinerer Balkon ist über den Flur erreichbar. Ein modernes Tageslichtbad rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Schlafzimmer, die sich ganz nach den persönlichen Bedürfnissen gestalten lassen. Ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – hier stehen zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten zur Verfügung, die besonders für größere Familien von Vorteil sind.

Auch das vollständig unterkellerte Untergeschoss hat einiges zu bieten. Hier befindet sich eine großzügige, moderne Einbauküche, die viel Platz zum Kochen und für gemeinsame Mahlzeiten bietet. Besonders schön ist der direkte Zugang zur angrenzenden Terrasse und in den Garten. Dank seiner Südwestausrichtung lädt dieser dazu ein, sonnige Nachmittage und gemütliche Abendstunden im Freien zu verbringen. Die großzügige Gartenfläche bietet zudem ausreichend Platz für Kinder zum Spielen, gesellige Grillabende oder die individuelle Gartengestaltung.

Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen geräumigen Hauswirtschaftsraum mit zusätzlicher Badewanne sowie zwei praktische Abstellräume. Hier steht reichlich Stauraum für Haushaltsgegenstände, Vorräte und Hobbyutensilien zur Verfügung. Somit bietet das Haus neben der eigentlichen Wohnfläche auch wertvolle zusätzliche Nutzfläche.

Auch die Ausstattung überzeugt: Der Innenausbau sowie die Heizungsanlage wurden im Jahr 2017 erneuert und sorgen für einen zeitgemäßen Wohnkomfort. Eine Garage bietet eine komfortable Parkmöglichkeit und rundet das Angebot ab.

Diese Doppelhaushälfte eignet sich besonders für Familien, die ein großzügiges Zuhause mit ausreichend Platz für gemeinsame Stunden und persönliche Rückzugsmöglichkeiten suchen. Die durchdachte Raumaufteilung, die verschiedenen Terrassen und Balkone sowie der große Garten bieten beste Voraussetzungen, um sich hier langfristig wohlzufühlen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26456048 - 50126 Bergheim – Kenten

Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:
- Großzügige Doppelhaushälfte in massiver Bauweise
- Zentrale Lage mit fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs
- Baujahr 1938
- ca. 672 m² Grundstücksfläche
- ca. 172 m² Wohnfläche
- Modernisierter Innenausbau aus 2017
- Erneuerte Sanitäreinrichtungen aus 2017
- Erneuerte Elektrik und Wasserleitungen aus 2017
- Gasheizung aus 2017
- Hochwertige Einbauküche aus 2017
- Großzügiger Garten mit Südwestausrichtung
- Mehrere Terrassen und Balkone
- Vollständig unterkellert mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Garage mit direktem Zugang ins Haus

Objektnummer: 26456048 - 50126 Bergheim – Kenten

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und zentralen Wohnlage von Bergheim, die durch ihre hervorragende Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zur Innenstadt überzeugt. Das gewachsene Umfeld verbindet ein angenehmes Wohngefühl mit den Vorzügen einer zentralen Lage und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und alle, die kurze Wege im Alltag schätzen.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Bergheimer Innenstadt mit ihrer charmanten Fußgängerzone. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung und sind größtenteils bequem zu Fuß erreichbar. Somit lassen sich viele alltägliche Besorgungen unkompliziert und ohne Auto erledigen.

Auch für Familien bietet die Lage attraktive Voraussetzungen. Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Insbesondere das Erftgymnasium sowie die Remigiusschule sind auf kurzen Wegen erreichbar. Verschiedene Spielplätze, Sportvereine und Freizeitangebote ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur und sorgen für abwechslungsreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Die verkehrliche Anbindung ist ebenfalls sehr gut. Der nahe gelegene Bahnhof Bergheim (Erft) ist bequem fußläufig erreichbar und bietet über den regionalen Bahnverkehr eine gute Anbindung an die umliegenden Städte sowie in Richtung Köln. Ergänzend sorgen verschiedene Busverbindungen für eine komfortable Mobilität innerhalb Bergheims und des Rhein-Erft-Kreises. Über die gut erreichbaren überregionalen Straßenverbindungen sind auch die umliegenden Städte wie Kerpen, Frechen und Köln bequem mit dem Auto erreichbar.

Neben der zentralen Lage überzeugt Bergheim durch ein vielseitiges Freizeit- und Erholungsangebot. Die nahe gelegenen Grünflächen und die Erftlandschaft laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden im Freien ein. Kulturelle Einrichtungen, Sportmöglichkeiten und ein abwechslungsreiches Vereinsleben tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

Die Kombination aus zentraler Lage, kurzen Wegen, guter Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diesen Standort zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für alle, die urbanen Komfort mit einem angenehmen Wohnumfeld verbinden möchten.

Objektnummer: 26456048 - 50126 Bergheim – Kenten

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26456048 - 50126 Bergheim – Kenten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com