

Bergheim – Glessen

# Maison individuelle à rénover, avec garage et jardin à Bergheim-Glessen

CODE DU BIEN: 25456030



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104,53 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 227 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

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

CODE DU BIEN: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25456030
Surface habitable	ca. 104,53 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1934
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	199.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	01.09.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	289.88 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1934

CODE DU BIEN: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## La propriété



### KOSTENFREIE 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: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen**

## Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE vous présente cette maison individuelle à rénover à Bergheim-Glessen. Construite en 1934, cette solide propriété offre environ 104 m<sup>2</sup> de surface habitable et environ 31 m<sup>2</sup> de surface utile. Le terrain, d'une superficie d'environ 227 m<sup>2</sup>, offre de multiples possibilités d'aménagement. L'entrée se fait par une allée piétonne avec un portail au niveau du garage. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un séjour, une cuisine d'îlot spacieuse avec buanderie attenante, ainsi qu'une véranda avec kitchenette et accès au jardin. On trouve également à ce niveau une buanderie avec douche et des toilettes invités. Le chauffage est assuré par des radiateurs à accumulation, et le séjour est équipé d'un chauffage au sol. À l'étage, deux chambres de belles dimensions et une salle de bains. Le sous-sol comprend deux pièces offrant un espace de rangement ainsi qu'une pièce pouvant servir à des loisirs ou au stockage de matériel. La propriété comprend également un garage, accessible directement depuis l'entrée et par une allée piétonne depuis la cour arrière. Le jardin offre de nombreuses possibilités d'aménagement et permet aux nouveaux propriétaires de créer leur propre havre de paix. De plus, la parcelle adjacente d'environ 109 m<sup>2</sup> est disponible à l'achat pour 20 000 €, offrant ainsi la possibilité d'agrandir le jardin. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite. Le diagnostic de performance énergétique est consultable.

CODE DU BIEN: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## Tout sur l'emplacement

Der Bergheimer Stadtteil Glessen liegt am südöstlichen Rand des (Bergheimer) Stadtgebiets.

Der Ortsteil verfügt über eine Grundschule, mehrere Kindertagesstätten sowie kleinere Geschäfte und Dienstleister für den täglichen Bedarf. Ein größeres Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und medizinische Einrichtungen ist in den benachbarten Städten Bergheim, Pulheim und Köln vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über verschiedene Buslinien, die eine Verbindung nach Köln-Bocklemünd, Bergheim und Pulheim herstellen. Mit dem Auto sind die Autobahnen A4 und A61 in wenigen Fahrminuten erreichbar, wodurch eine gute Erreichbarkeit der Kölner Innenstadt sowie des überregionalen Verkehrsnetzes gewährleistet ist.

Die Umgebung ist durch eine Mischung aus Wohnbebauung, landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldgebieten geprägt.

CODE DU BIEN: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 289.88 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## 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](mailto:pulheim@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)