

Bergheim – Glesch

Teilsaniertes Reiheneckhaus mit großzügiger Wohnfläche in familienfreundlicher Umgebung

????????? ??????????: 24456001



www.von-poll.com

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 143 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 350 m²

???????? ?????????: 24456001 - 50126 Bergheim – Glesch

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 24456001 - 50126 Bergheim – Glesch

?? ??? ??????

???????? ?????????	24456001	????? ???????	299.000 EUR
???????????	ca. 143 m²	??????	?????????????
????????????? ???	????????? ?? ??	?????????????????	
??????????	5	?????????????	Käuferprovision
????????????? ???	4		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
???????????	1		beurkundeten
????? ?????????????	1948		Kaufpreises
?????? ?????????????	2 x ????????????	????????????????????	ca. 41 m²
	?????? ?????????????,	??????	
	1 x ???????	???????	WC ????????????,
			?????????????????
			?????????

???????? ?????????: 24456001 - 50126 Bergheim – Glesch

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	??????? ??????? ??????????	388.99 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	15.02.2032	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	?????		

???????? ?????????: 24456001 - 50126 Bergheim – Glesch

?? ????????



???????? ??????????: 24456001 - 50126 Bergheim – Glesch

?? ?????????



???????? ??????????: 24456001 - 50126 Bergheim – Glesch

?? ?????????



???????? ?????????: 24456001 - 50126 Bergheim – Glesch

?? ?????????



???????? ?????????: 24456001 - 50126 Bergheim – Glesch

?? ????????



???????? ?????????: 24456001 - 50126 Bergheim – Glesch

?? ????????



???????? ??????????: 24456001 - 50126 Bergheim – Glesch

?? ?????????



???????? ??: 24456001 - 50126 Bergheim – Glesch

?? ???????



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

www.von-poll.com

??????? ?????????: 24456001 - 50126 Bergheim – Glesch

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses gepflegte und angebaute Einfamilienhaus mit viel Potenzial in Bergheim-Glesch. 1948 auf einem ca. 350 m² großen Grundstück erbaut, bietet dieses Schmuckstück eine Gesamtwohnfläche von ca. 143 m², 5 Zimmer und eine Nutzfläche von ca. 41 m² im Untergeschoss. 1966 wurde das Haus bereits angebaut, um die Wohnfläche weiter zu vergrößern. Das Erdgeschoss ist unterteilt in Diele, Gäste-WC, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche mit Zugang zur Terrasse mit Überdachung und eigenem Garten. Über den Treppenaufgang der Diele gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses. Hier befinden sich drei Räume, die jeweils als Schlaf-, Kinder-, oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Einer dieser Räume verfügt über eine angrenzende Räumlichkeit mit Anschlüssen für eine kleine Küche. Dieser Raum kann ebenfalls als Ankleide umfunktioniert werden. Des Weiteren finden Sie auf dieser Etage das bereits sanierte Badezimmer mit Dusche und Handtuchheizkörper. Zusätzlicher Stauraum befindet sich auf dem Spitzboden des Hauses, der 2019 gedämmt wurde. Im selben Jahr gab es ebenfalls neue Dachpfannen für das Haus. Zusätzlich wurden 2019 Haustür und Fenster erneuert (elektrisch betriebene Jalousien). Das Haus ist voll unterkellert und bietet auf ca. 41 m² Nutzfläche reichlich Platz für Vorräte sowie Wasch- und Heizungsraum (Ölheizung aus 2014). Einer der Räume im Keller verfügt über einen Zugang zum Garten. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit Überlänge. Im Garten finden Sie ein praktisches Nebenhaus für diverse Geräte mit direktem Zugang zur Garage. Neben den zwei zusätzlichen Stellplätzen auf dem Grundstück gibt es an der Straße weitere freie Stellplätze für Bewohner und Besucher.

???????? ??: 24456001 - 50126 Bergheim – Glesch

??? ??? ??? ??????????

Die Stadt Bergheim ist die Kreisstadt des Rhein-Erft-Kreises und liegt in der Zülpicher Börde, ca. 20 km Luftlinie von der Medienstadt Köln entfernt. Mit aktuell rund 62.000 Einwohnern zählt Bergheim zu den sogenannten Mittelstädten. Das Haus befindet sich im Bergheimer Stadtteil Glesch. Zu Fuß erreichen Sie die nächste Bushaltestelle sowie den S-Bahnhof Glesch in nur wenigen Minuten. Die Anbindung an das Bahnliniennetz der Deutschen Bahn und ein weitläufiges Busliniennetz sorgen für ein rasches Vorankommen in der Region. Über die Autobahnen A4 und A61 (nur wenige Minuten entfernt) gelangt man schnell in den Kölner Raum sowie in die Niederlande oder nach Belgien. Die Bundesstraßen B55 und B477 sind die Verbindungen in den gesamten Rhein-Erft-Kreis. Mit ihrer Vielzahl an Läden und Cafés lädt die Fußgängerzone in Bergheim ebenso wie die abwechslungsreichen Wochen- und Trödelmärkte zum Shoppen und Verweilen ein. Mehrere Bauernhofcafés, Hofläden und Hoffeste bieten zudem erntefrische Produkte aus der Region. Bergheim verfügt mit zahlreichen Kindergärten und sämtlichen Schulformen sowie einer großen Auswahl an Ärzten, Apotheken und einem Krankenhaus über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Auch das Sport-, Freizeit- und Kulturangebot kann sich sehen lassen. Neben Tennisanlagen, mehreren Schwimmbädern und einem Hallenbad laden auch die Schlösser, Burgen und Museen der Umgebung zu einem Besuch ein. Tiere hautnah erleben können Groß und Klein im idyllischen Tierpark im Stadtteil Quadrath-Ichendorf. Durch die vielseitigen Erlebnismöglichkeiten und die verkehrsgünstige Lage steht Bergheim für eine Mittelstadt mit hohem Wohnwert.

??????? ?????????: 24456001 - 50126 Bergheim – Glesch

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 388.99 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948. 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.

???????? ??????????: 24456001 - 50126 Bergheim – Glesch

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com