Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

Zweifamilienhaus mit großzügigem Anbau und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

??????? ????????: 24400003

???? ??????: 450.000 EUR • ?????????: ca. 200 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 703 m²

??????? ????????: 24400003 - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24400003 - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

?? ??? ?????

??????? ????????	24400003
?????????	ca. 200 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1928
????? ??????????	4 x ??????

???? ??????	450.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 70 m²
??????	?????????????? ???????

??????? ????????: 24400003 - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

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

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	ELEKTRO	?????? ?????? ?????????	281.00 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	07.04.2032	????????? ??????????? ????????	H
???? ?????????	?????????		

??????? ????????: 24400003 - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

?? ???????

??????? ????????: 24400003 - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

?? ???????

??????? ????????: 24400003 - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

?? ???????

??????? ????????: 24400003 - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

?? ???????

??????? ????????: 24400003 - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

?? ???????

??????? ????????: 24400003 - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

?? ???????

??????? ????????: 24400003 - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

?? ???????

??????? ????????: 24400003 - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN®

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

??????? ????????: 24400003 - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

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

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen dieses großzügige Zweifamilienhaus in Erftstadt-Bliesheim. Die Doppelhaushälfte steht auf einem ca. 703 m² großen Grundstück und wurde im Jahr 1928 erbaut. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 200 m² und ist auf zwei separate Wohnungen aufgeteilt. Sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss verfügen über jeweils 3 Zimmer mit zwei separaten Küchen. Die insgesamt vier Schlafzimmer und drei Badezimmer (eines außerhalb des Hauses im Anbau) bieten ausreichend Platz zum Entfalten. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Anbau des Hauses, der eine Sommerküche, ein Duschbad und sogar einen Taubenschlag umfasst. Des Weiteren verfügt die Immobilie über ein großes Angebot an Pkw-Stellplätzen und insgesamt 4 Garagen, wovon zwei aktuell vermietet sind. Ein Teil des Hauses ist unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet. Der große Garten bietet genügend Platz für Entspannung im Freien und lädt zum Verweilen ein. Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die gerne ihre eigenen Ideen und Vorstellungen bei der Gestaltung eines Hauses umsetzen möchten. Insgesamt handelt es sich um ein Haus mit großem Potenzial, das durch eine Renovierung zu einem gemütlichen Zuhause oder einer rentablen Investition werden kann. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet. Bitte schauen Sie sich unter "Aufteilung" auch unbedingt den virtuellen Rundgang an.

??????? ????????: 24400003 - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

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

- Zweifamilienhaus mit großzügigem Anbau
- Anbau mit Sommerküche und Duschbad sowie Taubenschlag
- insgesamt 4 Garagen (zwei davon derzeit vermietet)
- teilweise unterkellert
- insgesamt ca. 200 m² Wohnfläche
- Erdgeschoss- und Obergeschosswohnung mit jeweils 3 Zimmern und großzügigem Wohn- und Essbereichen

??????? ????????: 24400003 - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

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

Das schöne Erftstadt-Bliesheim liegt im Südwesten von Köln und ist nur ca. 25 Autominuten von der Rheinmetropole entfernt. Auch der Bahnhof von Erftstadt-Liblar nach Köln ist in ca. 5 Autominuten erreichert und macht somit das berufliche und auch das private Pendeln leicht. Bliesheim kennzeichnet sich durch seine unmittelbare Nähe zur Natur aus. Das Naherholungsgebiet "Ville" mit seinen Badeseen, Wander- und Reitwegen ist fußläufig zu erreichen. Gerade bei Familien und naturverbundenen Erholungssuchenden ist Erftstadt-Bliesheim daher sehr beliebt. Auch für eine große Auswahl an Sport- und Freizeitaktivitäten ist gesorgt. Egal ob Reiten, Tennis, Fußball oder auch ein Fitness-Center für jeden ist etwas dabei. Das Angebot an Kitas und einer Grundschule rundet die Ortschaft ab. Zudem verfügt die Ortschaft über eine gute Anbindung zu den Autobahnen A1, A61 und A553. Das ca. 6 km entfernte Phantasialand wird nicht nur die Kinder begeistern. Inhabergeführte Fachgeschäfte im Ort bieten Ihnen diverse Einkaufsmöglichkeiten. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie nur wenige Fahrminuten entfernt in den Städten Lechenich und Liblar vor.

??????? ????????: 24400003 - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 281.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. 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.

??????? ????????: 24400003 - 50374 Erftstadt / Bliesheim – Bliesheim

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

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

Sylvia Krabbe

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com