

## Bergheim – Kenten

?????????? ??????????? ?? ????????????? ?? ???  
 ????????? – ?? ????????????? ?????????????? ??????????,  
                   ????????? ??? ???????????

??????? ????????: 25456038



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

???? ?????: 449.000 EUR • ?????????: ca. 127,54 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 408 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

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

???????? ??????????: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

?? ?? ???? ?

???????? ?????????	25456038	???? ?	449.000 EUR
????????	ca. 127,54 m <sup>2</sup>	????	????????
????	4		????????
???????? ?	3	????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????	2		
???? ?????	1972	????	WC ?????
???? ?????	1 x ?		

???????? ??????????: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

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

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

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

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

BEDARF

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

?????

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

297.80 kWh/m²a

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

20.08.2035

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

H

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

?????

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

1972

???????? ??????????: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

?? ?????????





???????? ?????: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

?? ???????



???????? ?????????: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

?? ????????





???????? ??????????: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

?? ?????????



## 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.





???????? ?????: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

?? ???????



???????? ?????: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

?? ????????





???????? ?????????: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

?? ????????





???????? ??????????: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

?? ?????????



???????? ??????????: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

## ??? ?????? ??????????

? VON POLL REAL ESTATE ?????????????? ????? ??? ?????????????? ??????????????,  
???????????????????? ?? 1972, ? ?????? ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???,  
??? ?????????????? ?????????????????? ?? ??? ?????????? ??? ??? ?????????????????? ?????????????? ???  
???????. ?? ?????????? ?????????? 408 ?., ? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ?????? ??  
????? ?????????????? ?????????? 127,54 ?., ?????????? ??? ??????????????????, ?????????? ? ?????????  
????????? ?????????? ?????? ??? ?????????????? ??????????????. ?????????????? ??? ??????, ??????  
????????? ?????????? ??? ? ?????? ??? ? ?????????????????????? ?????????????? ??????????????????  
?????????????. ?? ??? ?????????? ?????????? ??? ??????????, ?????????? ?????????, ?? ??????  
????????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????????????? ?? 2015 ??? ??? ?????? ??????.  
?? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????????? ??? ??????????????  
????????????????? ?????? ?????? ?????????? ??????. ? ?????????? ?????????????????????? ?????????????????? ??  
????? ?????????????? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????? ?? ?????????????? ??????????,  
????????????? ??? ?????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????????????? ?????????? ??????  
????????????????? ?????????? ??????????????. ?? ?????? ?? ?????????? ?????????????????? ?????????? ??? ?????????,  
??? ?????????????? ?????????? ??? ?????????????????? ?????????? ??? ?????? ??????????????. ??? ???, ?????????  
????????????????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ??????????????, ?????????? ?? ?????????? ?????????????????? ?  
????????????? ??????. ? ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ?????????? ?????????????????? ???  
????????????? ?????????????????? ??? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????????? ??????????????. ?  
?????? ?????????? ?????????????????? ?????? ?????????????????? ?? ?????? ??????????????, ??? ??????????  
????????? ?? ?????????????? ??? ??? ?????????????? WC ?????????????????? ?? ??????????????????  
?????????????. ? ?????????? ?????????? ??? ? ??????????????, ?? ?? ?????????????? ??????????????, ???  
????????????????? ?? ?????????????????????????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????????????? ??????????  
????????? ??? ??????????????. ??? ?????????????? ?????????????????????????? ?????? ? ??????????????????  
????????????????? ?????????????? ??? ?????????, ?????????????????? ?????????? 50 ?.. ?????????? ??????  
?????????????. ?????? ? ?????? ?????????????? ?????????????????? ?????????????? ??? ?? ??????????????????  
????????????? ?????? ?????????????? - ??? ??????????????, ??? ??? ?????????????, ??? ?????????? ???  
?????? ? ??? ?????????????? ??????????????. ?? ?????????? ?????? ?????????????????? ???  
????????????????????????? ??????????: ? ?????? ?????????????????????????? ?? 2017, ?? ?????????? ?????????????  
??? ?????????? ?????????????????????????? ?? 2015 ??? ?? ?????????? ?????????????? ??????????????????  
????????????????????????? ?????????? ?? 2024. ??? ?????????? ?????????????????? ?????? ??? ??????????????  
?????????????. ??? ?????????? ?????????? ?? ?????????????????; ?? ?????????? ?? ??? ??????????????  
????????????????????? ?????????????????? ??? ?? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????????  
????????????????.

???????? ??????????: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

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

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.



??????? ?????????: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

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

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 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.

???????? ?????: 25456038 - 50126 Bergheim – Kenten

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

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

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

---

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