

Bergheim – Glessen

## Felújításra szoruló családi ház garázzsal és kerttel Bergheim-Glessenben

VP azonosító: 25456030



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

VÉTELÁR: 199.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 104,53 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 227 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25456030                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 104,53 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 3                         |
| Hálószobák            | 2                         |
| Fürdoszobák           | 2                         |
| Építés éve            | 1934                      |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs                |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Vételár              | 199.000 EUR   |
| Ház                  | Családi ház   |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd   |

VP azonosító: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## Áttekintés: Energia adatok

|  |                            |   |                             |
|--|----------------------------|---|-----------------------------|
| Futési rendszer                              | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány     |
| Energiaforrás                                | Elektromosság              | Teljes energiaigény                                     | 289.88 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 01.09.2035                 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H                           |
| Energiaforrás                                | Elektromosság              | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1934                        |

VP azonosító: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## Az ingatlan



### 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.

**VP azonosító: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen**

## Az elso benyomás

A VON POLL INGATLANÜGYI ARCHILDAK bemutatják ezt a felújításra szoruló családi házat Bergheim-Glessenben. Az 1934-ben épült, masszív ingatlan körülbelül 104 m<sup>2</sup> lakóteret és körülbelül 31 m<sup>2</sup> hasznos területet kínál. A telek körülbelül 227 m<sup>2</sup>-es, és számos felhasználási lehetőséget kínál. A bejárat a garázsban kapuval ellátott átjárón keresztül közelíthető meg. A földszinten található egy nappali, egy tágas étkezés konyha mosókonyhával, valamint egy télikert egy további konyhasarokkal és kertkapcsolattal. Ezen a szinten található még egy zuhanyzós háztartási helyiségek és egy vendég WC. Az ingatlant éjszakai hotárolós kályhák futik, a nappaliban padlófutés van. Az emeleten két tágas hálószoba és egy fürdőszoba található. Az alagsorban két szoba található, amelyek tárolóhelyet, valamint hobbi vagy kellékek tárolására alkalmas helyet kínálnak. Az ingatlanhoz tartozik egy garázs is, amely közvetlenül a bejáráttól és a hátsó udvarból egy átjárón keresztül is megközelíthető. A kert számos kialakítási lehetőséget kínál, és boséges teret biztosít az új tulajdonosoknak, hogy megteremtsék saját személyes oázisukat. Ezenkívül a szomszédos, körülbelül 109 m<sup>2</sup>-es telek 20 000 euroért megvásárolható, amely további kertbovítést tesz lehetővé. Érdekli? Örömmel adunk további információkat és egyeztetünk egy megtekintési idopontot. Az energetikai tanúsítvány megtekinthető.

**VP azonosító: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen**

## További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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