

Bergheim - Kenten

# Vermietete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und idealer Raumaufteilung in Bergheim-Kenten.

VP azonosító: 26456006



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

VÉTELÁR: 169.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 91 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

**VP azonosító: 26456006 - 50126 Bergheim - Kenten**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26456006 - 50126 Bergheim - Kenten

## Áttekintés

VP azonosító	26456006	Vételár	169.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 91 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	4	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálósobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Erkély
Építés éve	1967		

VP azonosító: 26456006 - 50126 Bergheim - Kenten

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiatanúsítvány	<b>Energia tanúsítvány</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	<b>29.03.2028</b>	Végso energiafogyasztás	<b>125.37 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>D</b>
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1967</b>

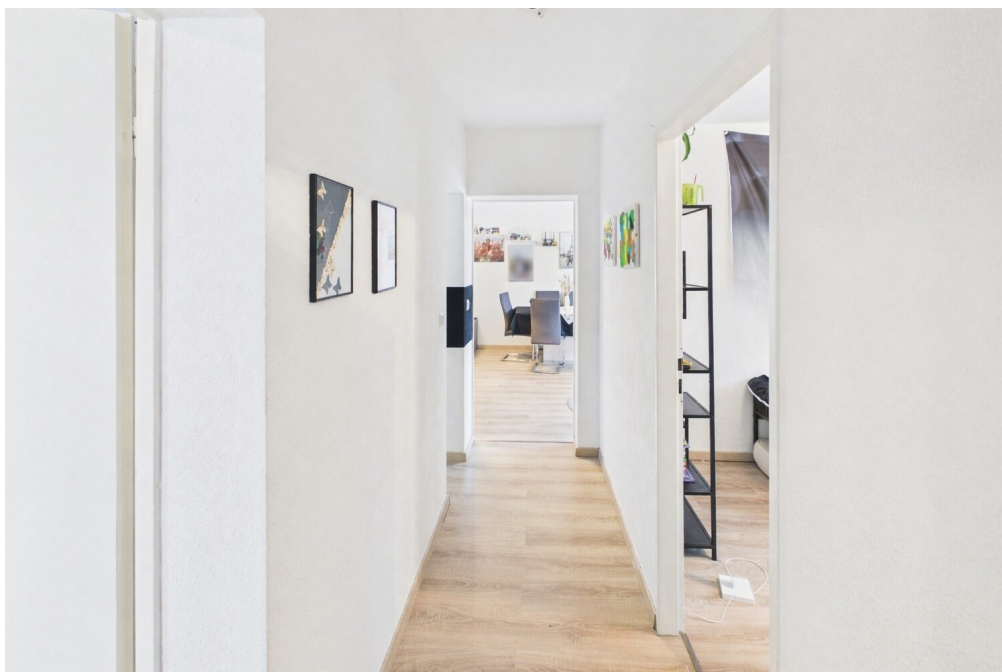
VP azonosító: 26456006 - 50126 Bergheim - Kenten

## Az ingatlan



VP azonosító: 26456006 - 50126 Bergheim - Kenten

## Az ingatlan



VP azonosító: 26456006 - 50126 Bergheim - Kenten

## Az ingatlan



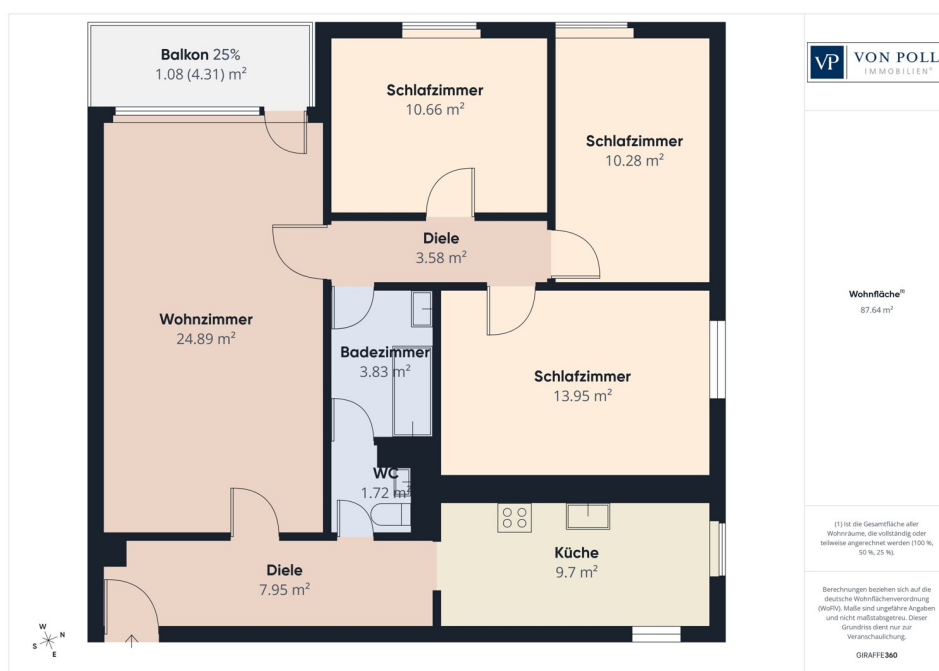
VP azonosító: 26456006 - 50126 Bergheim - Kenten

## Az ingatlan



VP azonosító: 26456006 - 50126 Bergheim - Kenten

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26456006 - 50126 Bergheim - Kenten**

## Az ingatlan



### 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: 26456006 - 50126 Bergheim - Kenten

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26456006 - 50126 Bergheim - Kenten**

## **Az also benyomás**

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen diese gepflegte und gut geschnittene Eigentumswohnung in Bergheim-Kenten. Sie überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss, der sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger attraktiv ist. Der sonnige Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Stunden.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den ersten Flur. Von hier aus sind das großzügige Wohnzimmer, das separate WC sowie die Küche zugänglich. Das großzügig geschnittene und lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet den einladenden Mittelpunkt der Wohnung und bietet einen direkten Zugang zum Balkon.

Ein zweiter, angeschlossener Flur verbindet die privaten Räumlichkeiten miteinander und schafft eine angenehme Trennung zwischen Wohn- und Ruhezone. Von hier aus erreichen Sie ebenfalls das Wohnzimmer sowie das Badezimmer und drei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Besonders praktisch ist die funktionale Aufteilung von Bad und WC: Beide Bereiche sind räumlich voneinander getrennt. Dies ermöglicht eine flexible Nutzung im Alltag und erhöht den Wohnkomfort, insbesondere bei mehreren Bewohnern.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und stellt somit eine interessante Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen dar.

Dank der gelungenen Raumaufteilung bietet diese Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Eigennutzer mit Platzbedarf als auch für Anleger mit Blick auf nachhaltige Vermietbarkeit.

**VP azonosító: 26456006 - 50126 Bergheim - Kenten**

## **Minden a helyszínrol**

**Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Bergheimer Stadtteil Bergheim-Kenten. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, angenehmer Nachbarschaft und einem familienfreundlichen Wohncharakter.**

**Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in komfortabler Nähe. Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar und unterstreichen die Attraktivität der Lage für Familien.**

**Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen: Der Bahnhof Bergheim (Erft) sowie mehrere Busverbindungen gewährleisten eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und das regionale Verkehrsnetz. Auch die Autobahnanschlüsse in Richtung Köln, Düsseldorf und Aachen sind in kurzer Zeit erreichbar.**

**Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten die nahegelegenen Grünflächen, Spazier- und Radwege entlang der Erft sowie diverse Sport- und Freizeitangebote im Stadtgebiet.**

**Insgesamt vereint diese Lage ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und guter Anbindung – ideal für alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.**

**VP azonosító: 26456006 - 50126 Bergheim - Kenten**

## **További információ / adatok**

**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.

**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.**

**VP azonosító: 26456006 - 50126 Bergheim - Kenten**

## **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 felelősségkizárásához*

---

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