Bergheim

BJ 26 / KfW 40+ / AfA / Premium Qualität - Häuserreihe mit 6 Einfamilienhäusern

Codice oggetto: 2641001A1

PREZZO D'ACQUISTO: 3.600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 900 m^2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 689 m^2

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	2641001A1
Superficie netta	ca. 900 m²
Anno di costruzione	2025

Prezzo d'acquisto	3.600.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 1.038 m²
Superficie affittabile	ca. 900 m²

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	01.02.2035

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	17.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

La proprietà

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

La proprietà

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

La proprietà

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

La proprietà

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

La proprietà

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

La proprietà

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

La proprietà

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

La proprietà

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

La proprietà

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

La proprietà

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

La proprietà

KI-Visualisierung (virtuelles Homestaging)

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

La proprietà

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

La proprietà

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

La proprietà

KI-Visualisierung (virtuelles Homestaging)

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

La proprietà

KI-Visualisierung (virtuelles Homestaging)

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

La proprietà

KI-Visualisierung (virtuelles Homestaging)

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

La proprietà

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

Planimetrie

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

Una prima impressione

VON POLL COMMERCIAL präsentiert ein Neubau-Ensemble aus sechs hochwertig errichteten Einfamilienhäusern, das moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und eine klare, funktionale Grundrissgestaltung miteinander verbindet. Die zeitlos gestalteten Gebäude zeichnen sich durch eine ruhige Formsprache, großzügige Fensterflächen sowie private Garten-, Terrassen- und Balkonbereiche aus und fügen sich harmonisch in das gewachsene Wohnumfeld ein.
Die klare architektonische Linie und die einheitliche Gestaltung des Ensembles schaffen ein stimmiges Gesamtbild und unterstreichen den hochwertigen Anspruch des Projekts.

Jede Einheit verfügt über ca. 150 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Vollgeschosse. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Zentrum des Hauses und schafft durch bodentiefe Fenster eine helle, offene Wohnatmosphäre mit direktem Zugang zur Terrasse und in den privaten Garten. Insgesamt stehen vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und ermöglicht sowohl familienorientiertes Wohnen als auch eine flexible Nutzung für Arbeiten im Homeoffice oder als Gäste- und Rückzugsbereiche. Die Ausstattung umfasst dreifach verglaste Fenster mit erhöhtem Schallschutz, Glasfaseranschluss sowie LAN-Anschlüsse in allen Räumen, moderne Bäder und eine hochwertige, langlebige Materialauswahl. Die Häuser werden frei übergeben und verfügen über eine fünfjährige Gewährleistung.

Die Gebäude werden im KfW-40+-Standard errichtet und erfüllen damit die Voraussetzungen für steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach den jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen. Für vermietete Einheiten kann die degressive Abschreibung (AfA) Anwendung finden, bei der in den ersten Jahren höhere

Abschreibungsbeträge angesetzt werden können als bei der linearen AfA.

Technisch sind die Häuser mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe (8 kW), einer Photovoltaikanlage mit ca. 6 kW Leistung sowie einem 10 kW Stromspeicher ausgestattet. Die technische Konzeption ist auf einen energieeffizienten, langfristig wirtschaftlichen Gebäudebetrieb ausgelegt und berücksichtigt aktuelle Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

Neben einer möglichen Vermietung mit einer monatlichen Miete von ca. 2.500 EUR je Einheit eignet sich das Projekt gleichermaßen für die Eigennutzung, insbesondere für Familien oder Paare, die Wert auf moderne Architektur, hochwertige Bauausführung und ein dauerhaft nutzbares Wohnkonzept legen. Die Kombination aus klarer Planung, zeitloser Gestaltung und moderner Technik ermöglicht eine vielseitige Nutzung über unterschiedliche Lebensphasen hinweg.

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

Tutto sulla posizione

Das Ensemble aus insgesamt sechs Einfamilienhäusern befindet sich in einem gepflegten und ruhigen Wohnquartier im Bergheimer Stadtteil Glessen, das sich durch seine gewachsene Struktur, ein einheitliches Erscheinungsbild und eine hohe Wohnqualität auszeichnet. Die Umgebung ist überwiegend von hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und vermittelt ein harmonisches, zurückhaltendes Gesamtbild. Die geringe Verkehrsbelastung sowie das ruhige Wohnumfeld unterstreichen den stabilen und beständigen Charakter dieser Lage.

Ein wesentliches Merkmal des Standorts ist die unmittelbare Nähe zur Natur. Weitläufige Felder, Grünflächen sowie gut ausgebaute Spazier- und Radwege befinden sich in kurzer Entfernung und prägen das Wohnumfeld nachhaltig. Diese naturnahe Lage schafft einen hohen Erholungswert und trägt wesentlich zur Attraktivität des Quartiers bei. Gleichzeitig ist eine sehr gute infrastrukturelle Versorgung gewährleistet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen sind sowohl im Ort selbst als auch in den angrenzenden Stadtteilen schnell und bequem erreichbar. Die Innenstadt von Bergheim liegt nur rund 10 Fahrminuten entfernt und bietet ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut ausgebaut. Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung ermöglichen eine zuverlässige Verbindung zu den umliegenden Ortsteilen sowie zu den Bahnhöfen in Bergheim und Quadrath-Ichendorf. Von dort bestehen regelmäßige Regionalverbindungen in Richtung Köln, Aachen und das gesamte Rhein-Erft-Gebiet. Die Kölner Innenstadt liegt etwa 25 Kilometer entfernt und ist je nach Verkehrslage in rund 25 bis 30 Minuten erreichbar.

Für den Individualverkehr bietet die Lage ebenfalls sehr gute Voraussetzungen. Die Autobahnen A4 und A61 sind in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Anbindung an die Metropolregion Köln, an die umliegenden Wirtschaftszentren sowie an das überregionale Verkehrsnetz. Trotz dieser verkehrsgünstigen Lage bleibt das direkte Wohnumfeld angenehm ruhig und frei von störendem Durchgangsverkehr.

Die Kombination aus homogener Wohnstruktur, naturnahem Umfeld und solider Infrastruktur verleiht dem Standort eine nachhaltige Qualität. Das geschlossene Ensemble der Einfamilienhäuser fügt sich stimmig in das bestehende Quartier ein und profitiert von einer Lage, die sich durch Beständigkeit, Ruhe und eine langfristig stabile Nachfrage auszeichnet. Damit eignet sich der Standort gleichermaßen für Familien, Paare und anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf ein ruhiges, hochwertiges Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit legen, und bietet zugleich eine überzeugende Perspektive für eine nachhaltige Wertentwicklung.

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

Ulteriori informazioni

Diese energieeffizienten KfW-40+ Einfamilienhäuser eröffnen Kapitalanlegern nicht nur eine nachhaltige Investition in zukunftssichere Bausubstanz, sondern auch attraktive steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten durch die degressive Abschreibung (AfA).

Im Gegensatz zur klassischen linearen Abschreibung ermöglicht die degressive AfA gemäß § 7 Abs. 5a EStG eine Abschreibung von 5 % jährlich auf den jeweiligen Restbuchwert des Gebäudes (maßgeblich ist der Gebäudeanteil am Kaufpreis, nicht der Bodenwert).

Der besondere Vorteil:
Bereits im ersten Jahr können 5 % des vollständigen Gebäudeanteils steuerlich geltend gemacht werden. In den Folgejahren werden jeweils 5 % des verbleibenden Restwertes abgeschrieben. Dadurch verlagert sich der steuerliche Effekt bewusst in die Anfangsjahre der Investition.

Gerade in dieser Phase profitieren Kapitalanleger in besonderem Maße, da hier erfahrungsgemäß erhöhte Aufwendungen – beispielsweise durch Finanzierungszinsen – anfallen. Die Kombination aus modernem KfW-40+-Standard, langfristiger Vermietbarkeit und optimierter steuerlicher Abschreibung macht diese Neubauhäuser zu einer wirtschaftlich wie energetisch überzeugenden Kapitalanlage.

Codice oggetto: 2641001A1 - 50129 Bergheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Walter

Unter Käster 14-16, 50667 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com