

Bergheim – Glessen

# Casa indipendente da ristrutturare con garage e giardino a Bergheim-Glessen

Codice oggetto: 25456030



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

PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104,53 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 227 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

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

Codice oggetto: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25456030                  |
| Superficie netta    | ca. 104,53 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3                         |
| Camere da letto     | 2                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 1934                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 199.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |

Codice oggetto: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## Dati energetici

|                                         |                        |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Elettricità            | Consumo energetico                                    | 289.88 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.09.2035             | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico              | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1934                             |

Codice oggetto: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## La proprietà





Codice oggetto: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## La proprietà



Codice oggetto: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

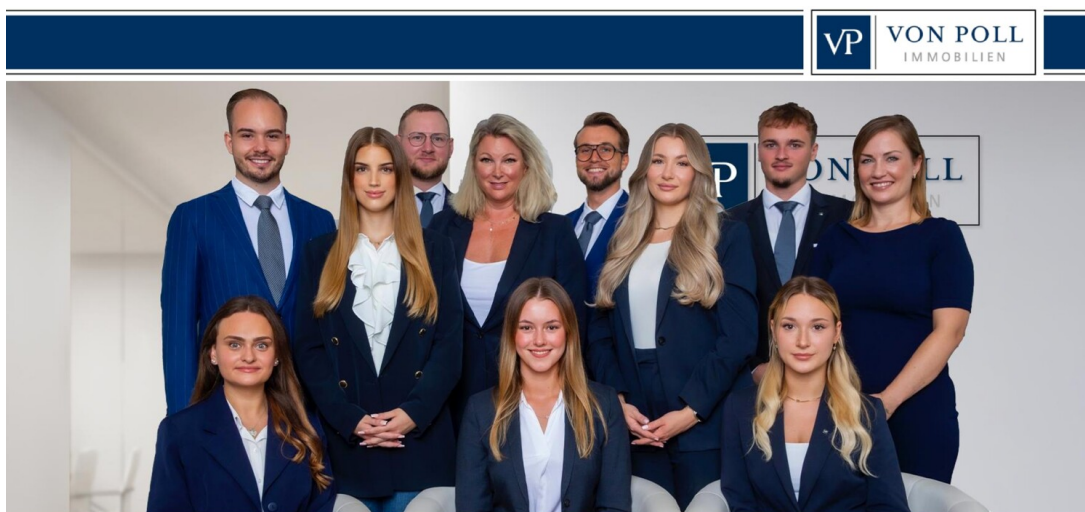
## La proprietà





Codice oggetto: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## La proprietà



### 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.



Codice oggetto: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questa casa indipendente da ristrutturare a Bergheim-Glessen. Costruita nel 1934, questa solida proprietà offre circa 104 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e circa 31 m<sup>2</sup> di superficie utile. Il terreno di circa 227 m<sup>2</sup> offre una varietà di potenziali utilizzi. L'ingresso è accessibile tramite un passaggio pedonale con cancello in corrispondenza del garage. Al piano terra si trovano una zona giorno, un'ampia cucina abitabile con lavanderia adiacente e una veranda con angolo cottura aggiuntivo e accesso al giardino. A questo livello si trova anche un ripostiglio con doccia e un bagno per gli ospiti. L'immobile è riscaldato da termosifoni ad accumulo, con riscaldamento a pavimento nella zona giorno. Al piano superiore si trovano due ampie camere da letto e un bagno. Il seminterrato comprende due locali che offrono spazio per riporre oggetti e per hobby o provviste. La proprietà comprende anche un garage, accessibile sia direttamente dall'ingresso che tramite un passaggio pedonale dal cortile posteriore. Il giardino offre una varietà di possibilità di progettazione e offre ai nuovi proprietari ampio spazio per creare la propria oasi personale. Inoltre, il terreno adiacente di circa 109 m<sup>2</sup> può essere acquistato per 20.000 €, consentendo un'ulteriore espansione del giardino. Interessati? Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento per una visita. L'attestato di prestazione energetica è disponibile per la consultazione.

**Codice oggetto: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## Ulteriori informazioni

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 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.



Codice oggetto: 25456030 - 50129 Bergheim – Glessen

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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