

Bergheim

# Modernes Mehrfamilienhaus (BJ 2020) in Bergheim-Glessen – Energieeffizienz A+ mit Aufzug & PV-Anlage

*Número da propriedade: 2541022H1*



**PREÇO DE COMPRA: 2.900.000 EUR • ÁREA: ca. 708 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 19 • ÁREA DO TERRENO: 736 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	2541022H1	Preço de compra	2.900.000 EUR
Área	ca. 708 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Quartos	19	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	2020	Área total	ca. 708 m <sup>2</sup>
		Tipo de construção	Sólido
		Área arrendáve	ca. 708 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Electro	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	30.07.2030	Procura final de energia	19.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2020

Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



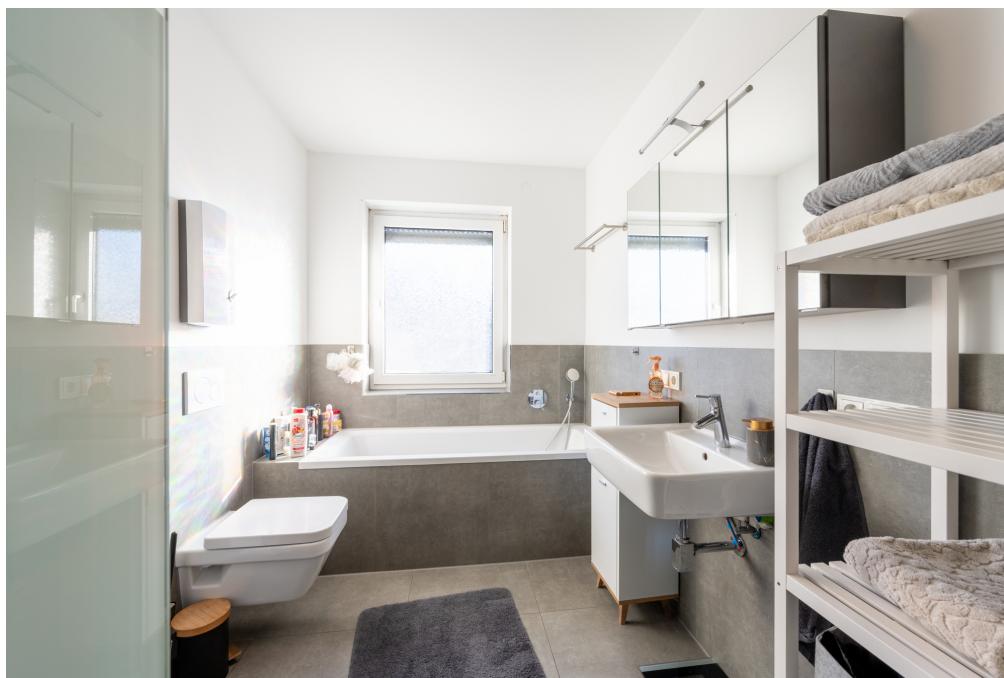
Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



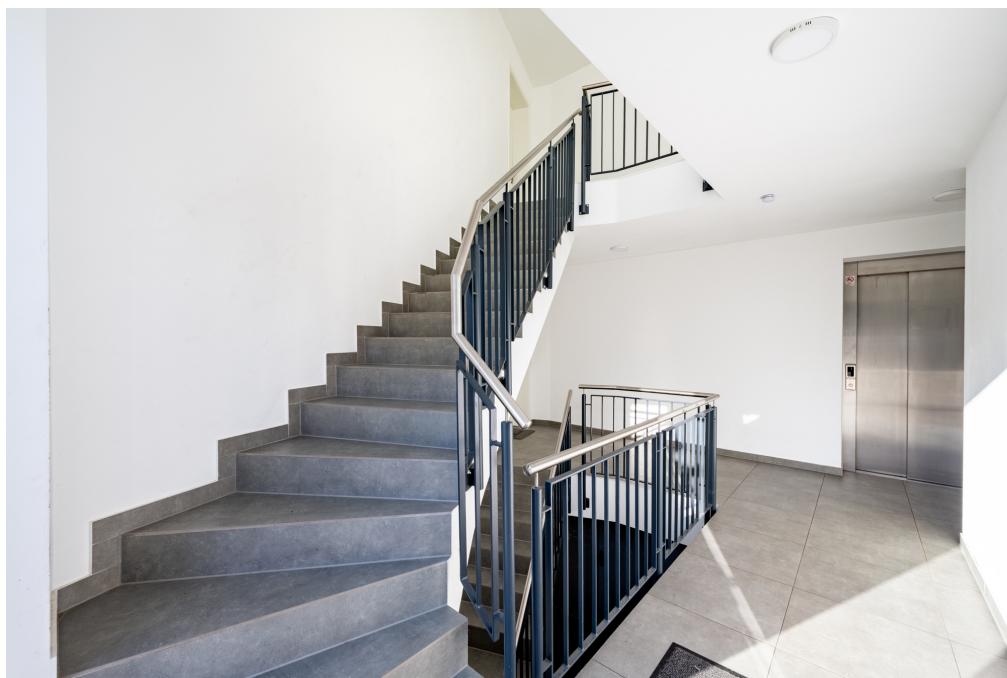
Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## O imóvel



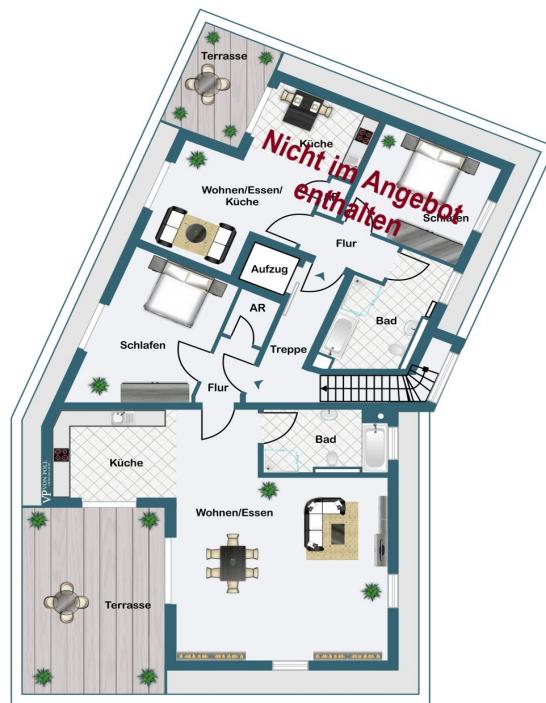
Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## Uma primeira impressão

VON POLL COMMERCIAL präsentiert dieses moderne Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2020, das sich durch eine klare Architektur, zeitlose Bauweise und einen insgesamt sehr gepflegten Gesamteindruck auszeichnet. Das Objekt wurde auf einem ca. 736 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und überzeugt durch ein stimmiges Zusammenspiel aus Funktionalität, Wohnqualität und zeitloser Gestaltung.

Das Objekt ist vollständig nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Teileigentum aufgeteilt.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt acht Wohneinheiten. Eine Wohnung wurde in der Vergangenheit bereits veräußert, sodass sieben Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 709 m<sup>2</sup> Gegenstand dieses Angebots sind.

Bereits von außen vermittelt das Gebäude einen modernen und wertigen Eindruck. Die zeitgemäße Architektur fügt sich harmonisch in das Umfeld ein und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Immobilie. Der gepflegte Zustand des Objekts ist Ausdruck der nachhaltigen Bauweise und der durchdachten Planung.

Die sieben Wohneinheiten bestechen durch eine klare, funktionale Grundrissgestaltung, ausgewogene Raumproportionen und helle, freundliche Wohnbereiche. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine freundliche, offene Wohnatmosphäre. Die funktionalen Raumaufteilungen ermöglichen eine klare Trennung von Wohn-, Schlaf- und Nebenbereichen.

Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Außenbereich. Die Erdgeschosswohnungen sind mit Terrassen, die Wohnungen der Obergeschosse mit Balkonen ausgestattet. Die Einheit im Staffelgeschoss bietet eine großzügige Dachterrasse, die zusätzlichen Freiraum schafft.

Die Wohnungen präsentieren sich in einem dem Baujahr entsprechenden, sehr gepflegten Zustand. Auf Wunsch kann ein KfW gefördertes Darlehen mit einem Zinsatz von 0,8% und einer Laufzeit von ca. 5 Jahren übernommen werden.

Ein Personenaufzug sorgt für zusätzlichen Komfort und ermöglicht einen bequemen Zugang zu allen Etagen. Auch die gemeinschaftlich genutzten Bereiche, wie das Treppenhaus und die Erschließungsflächen, sind funktional und ordentlich gestaltet. Die Immobilie verfügt über eine Energieeffizienzklasse A+ und ist mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach ausgestattet, was den zeitgemäßen und nachhaltigen Charakter des Gebäudes unterstreicht.

Zum Angebot gehören sieben Stellplätze, die den angebotenen Wohnungen zugeordnet sind.

Das Objekt ist vollständig vermietet und erwirtschaftet derzeit jährliche Mieteinnahmen in Höhe von 120.576,00 EUR/Jahr (netto).

Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## Tudo sobre a localização

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer besonders angenehmen und gefragten Wohnlage Bergheims – einem Umfeld, das mit seinem charmanten Charakter, viel Grün und einer ruhigen, gewachsenen Struktur sofort begeistert. Die Straßen rundherum präsentieren sich gepflegt, freundlich und einladend. Hier entsteht das Gefühl, in einem harmonischen Wohnviertel zu leben, das gleichzeitig durch seine Nähe zu urbanen Angeboten überzeugt. Alles, was man im Alltag benötigt, ist schnell zur Hand: Supermärkte, Bäckereien und Apotheken liegen in einem komfortablen Radius von 300 bis 600 Metern und lassen sich problemlos zu Fuß erreichen. Wer Lust auf einen gemütlichen Stadtbummel hat, gelangt mit dem Auto in nur etwa 15 Minuten ins lebendige Zentrum Pulheims mit seinen vielfältigen Geschäften, Restaurants und charmanten Cafés. Die Umgebung wirkt gepflegt und lebendig zugleich – eine seltene Kombination, die sofort eine hohe Wohnqualität vermittelt.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein echtes Plus. Bereits nach wenigen Gehminuten erreicht man die nächste Bushaltestelle, die eine schnelle Verbindung in Richtung Köln, Pulheim und zu den angrenzenden Stadtteilen bietet. Damit wird Pendeln ebenso unkompliziert wie spontane Ausflüge am Wochenende. Autofahrer profitieren zusätzlich von der hervorragenden Erreichbarkeit der Autobahnen A61 und A4, die in etwa 10 bis 15 Minuten zu erreichen sind und Bergheim optimal mit der gesamten Region vernetzen. Gerade diese flexible Mobilität macht die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Familien besonders attraktiv.

Für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein entspanntes und zugleich praktisches Wohnumfeld legen, ist diese Lage ideal. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im Umkreis von 1 bis 2 Kilometern – kurze Wege, die den Alltag enorm erleichtern. Dazu kommen vielfältige Freizeitangebote: Sportvereine, Fitnessstudios, Spielplätze und kulturelle Einrichtungen sorgen für Abwechslung und Freizeitspaß für jede Altersgruppe. Wer es ruhiger mag, findet in den umliegenden Grünflächen und Feldern zahlreiche Möglichkeiten, die Natur zu genießen. Spaziergänge in der Abendsonne, eine kleine Joggingrunde vor der Arbeit oder ausgedehnte Wochenendtouren – all das liegt hier quasi vor der Haustür. So entsteht ein Umfeld, das sowohl Erholung als auch Aktivität mühelos miteinander verbindet.

Gerade diese ausgewogene Mischung aus naturnaher Umgebung, gewachsener Wohnatmosphäre und gleichzeitig hervorragender Infrastruktur macht den Standort so besonders. Hier verbindet sich entspanntes Wohnen mit urbanem Komfort und eröffnet



VON POLL  
REAL ESTATE

eine Lebensqualität, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv ist. Ein Ort, der den Alltag leicht, angenehm und vielseitig macht – und an dem man sich langfristig rundum zuhause fühlt.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 2541022H1 - 50129 Bergheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sven Walter

---

Hauptstraße 53, 50996 Köln

Tel.: +49 221 - 42 30 25 25

E-Mail: [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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