

**Bergheim - Rheidt-Hüchelhoven**

# Freistehendes Einfamilienhaus in naturnaher Wohnlage von Bergheim-Rheidt

***Número da propriedade: 26456001***



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

**PREÇO DE COMPRA: 285.000 EUR • ÁREA: ca. 105,37 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 313 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26456001 - 50129 Bergheim - Rheidt-Hüchelhoven**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26456001 - 50129 Bergheim - Rheidt-Hüchelhoven

## Numa vista geral

Número da propriedade	26456001	Preço de compra	285.000 EUR
Área	ca. 105,37 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 55 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1966		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26456001 - 50129 Bergheim - Rheidt-Hüchelhoven

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	229.84 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	02.02.2036	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1966

Número da propriedade: 26456001 - 50129 Bergheim - Rheidt-Hüchelhoven

## O imóvel



Número da propriedade: 26456001 - 50129 Bergheim - Rheidt-Hüchelhoven

## O imóvel



Número da propriedade: 26456001 - 50129 Bergheim - Rheidt-Hüchelhoven

## O imóvel



Número da propriedade: 26456001 - 50129 Bergheim - Rheidt-Hüchelhoven

## O imóvel



Número da propriedade: 26456001 - 50129 Bergheim - Rheidt-Hüchelhoven

## O imóvel



Número da propriedade: 26456001 - 50129 Bergheim - Rheidt-Hüchelhoven

## O imóvel



Número da propriedade: 26456001 - 50129 Bergheim - Rheidt-Hüchelhoven

## O imóvel



Número da propriedade: 26456001 - 50129 Bergheim - Rheidt-Hüchelhoven

## O imóvel



Número da propriedade: 26456001 - 50129 Bergheim - Rheidt-Hüchelhoven

## O imóvel



### 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.

**Número da propriedade: 26456001 - 50129 Bergheim - Rheidt-Hüchelhoven**

## Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus in naturnaher Wohnlage von Bergheim-Rheidt. Das im Jahr 1966 errichtete Haus befindet sich auf einem ca. 313 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit rund 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem vollunterkellerten Untergeschoss mit ca. 55 m<sup>2</sup> Nutzfläche eine solide Grundlage für individuelles Wohnen mit Entwicklungspotenzial.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der Eingangsbereich einen klassischen Grundriss, von dem aus sich die Räume klar und funktional erschließen. Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens: Hier befinden sich das Wohnzimmer mit angenehmer Raumgröße, ein separater Essbereich sowie die angrenzende Küche. Wohn- und Essbereich sind aktuell durch eine Trockenbauwand voneinander getrennt, sodass mit geringem Aufwand wieder ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich geschaffen werden kann. Die Raumaufteilung erlaubt somit sowohl eine klare Trennung als auch eine moderne, offene Gestaltung ganz nach individuellem Bedarf. Ein Badezimmer ergänzt diese Ebene sinnvoll.

Im Obergeschoss stehen mehrere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das großzügigere Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer mit Zugang zum Balkon schaffen Rückzugsorte mit Blick ins Grüne. Ein weiteres Badezimmer komplettiert das Raumangebot auf dieser Etage und unterstreicht die Alltagstauglichkeit des Hauses.

Das Dachgeschoss beherbergt ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Zusätzlichen Platz bietet das vollunterkellerte Untergeschoss. Neben einem großzügigen Kellerraum, der aktuell als Heizungs- und Tankraum genutzt wird, stehen hier ein Hobbyraum, ein Allzweckraum sowie ein separater Abstellraum zur Verfügung – ideal für Lager, Hobbys oder als funktionale Ergänzung des Wohnraums. Der Grundriss weist diesen Bereich bereits als Waschkeller aus und verdeutlicht damit das vorhandene Entwicklungspotenzial für eine künftige Umnutzung.

Die Immobilie wurde über die Jahre kontinuierlich gepflegt und punktuell modernisiert. So wurde die Garage mit einem elektrischen Tor ausgestattet und das Garagendach im Jahr 2015 erneuert. Ebenfalls 2015 wurden die Fenster auf der Straßenseite ausgetauscht (mit Ausnahme des Badezimmerfensters). Die Fenster im Obergeschoss zur Gartenseite hin wurden bereits 1997 erneuert.

Im Jahr 2013 wurde der Heizkessel der Ölheizung ausgetauscht. Bereits 1992 wurde das Dachgeschoss neu gedämmt. Eine einbruchhemmende Haustür wurde 2020 eingebaut und die Terrasse im Gartenbereich wurde 2021 neu gefliest.

Das Grundstück überzeugt durch seine angenehme Größe und die ruhige, naturnahe Lage. Der Garten bietet Platz für Erholung, Spiel oder gärtnerische Gestaltungsideen, ohne dabei übermäßig pflegeintensiv zu sein. Die direkt am Haus gelegene Garage rundet das Gesamtbild komfortabel ab.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die den Charme eines freistehenden Einfamilienhauses in gewachsener Umgebung schätzen und ihre eigenen Wohnvorstellungen Schritt für Schritt umsetzen möchten. Dank der klaren Struktur, der guten Raumaufteilung und der vielseitig nutzbaren Flächen bietet das Haus eine attraktive Basis für individuelles Wohnen – sei es für Paare, Familien oder auch als langfristige Investition mit persönlicher Perspektive.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Details zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

**Número da propriedade: 26456001 - 50129 Bergheim - Rheidt-Hüchelhoven**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in einer gewachsenen Wohnlage von Bergheim-Rheidt, geprägt von überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage aus und bietet ein hohes Maß an Wohnqualität für Menschen, die eine entspannte Atmosphäre abseits des städtischen Trubels schätzen.

Weitläufige Grünflächen, Felder und Spazierwege befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu erholsamen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung gut erreichbar und sorgen für eine komfortable Alltagstauglichkeit.

Die Anbindung an die umliegenden Städte ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen lassen sich Bergheim, Köln und die umliegenden Regionen zügig erreichen, wodurch sich die Lage auch für Berufspendler als attraktiv erweist.

Insgesamt verbindet diese Wohnlage naturnahes, ruhiges Wohnen mit einer soliden Infrastruktur – eine ideale Kombination für Paare und Familien, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen.

**Número da propriedade: 26456001 - 50129 Bergheim - Rheidt-Hüchelhoven**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26456001 - 50129 Bergheim - Rheidt-Hüchelhoven**

## Pessoa de contacto

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

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)

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

---

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