

**Bergheim - Kenten**

# **Zeitlose Eleganz in Split-Level-Bauweise – mit Kamin, Garage und Dachausbauoption**

**Número da propriedade: 25456038**



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

**PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 127,54 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 408 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25456038 - 50126 Bergheim - Kenten**

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

**Número da propriedade: 25456038 - 50126 Bergheim - Kenten**

## Numa vista geral

Número da propriedade	25456038	Preço de compra	395.000 EUR
Área	ca. 127,54 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes
Casas de banho	2		
Ano de construção	1972		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25456038 - 50126 Bergheim - Kenten

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	297.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.08.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 25456038 - 50126 Bergheim - Kenten

## O imóvel



Número da propriedade: 25456038 - 50126 Bergheim - Kenten

## O imóvel



Número da propriedade: 25456038 - 50126 Bergheim - Kenten

## O imóvel



Número da propriedade: 25456038 - 50126 Bergheim - Kenten

## O imóvel



Número da propriedade: 25456038 - 50126 Bergheim - Kenten

## O imóvel



Número da propriedade: 25456038 - 50126 Bergheim - Kenten

## O imóvel



Número da propriedade: 25456038 - 50126 Bergheim - Kenten

## O imóvel



Número da propriedade: 25456038 - 50126 Bergheim - Kenten

## O imóvel



### 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: 25456038 - 50126 Bergheim - Kenten**

## Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972, das durch seine solide Bauweise, den charmanten Split-Level-Grundriss und großzügige Raumaufteilung überzeugt. Auf einem rund 408 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus mit einer Wohnfläche von etwa 127,54 m<sup>2</sup> ein behagliches Zuhause für Familien, Paare oder Menschen, die viel Platz und Gestaltungsspielraum suchen.

Schon beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier Wohnkomfort und Funktionalität harmonisch miteinander verbunden sind. Der Eingangsbereich führt in das helle, weitläufige Wohnzimmer, das mit einer großen Fensterfront aus dem Jahr 2015 und einem gemütlichen Kamin ausgestattet ist. Der Kamin bildet das Herzstück des Raumes und sorgt in der kalten Jahreszeit für eine angenehme Atmosphäre. Durch die leicht versetzte Split-Level-Bauweise entsteht ein reizvolles Raumgefühl mit versetzten Ebenen, das dem Haus seinen besonderen Charakter verleiht und die einzelnen Wohnbereiche auf natürliche Weise voneinander trennt.

Im gleichen Geschoss befinden sich außerdem ein Arbeitszimmer, ein modernes Badezimmer sowie Hauswirtschafts- und Heizräume. Von hier aus gelangt man über wenige Stufen in den unteren Wohnbereich, der sich ideal als Gäste- oder Hobbyzimmer eignet. Die Split-Level-Architektur sorgt dabei für kurze Wege und eine abwechslungsreiche Raumgestaltung, die das Wohnen besonders angenehm macht.

Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein helles Badezimmer mit Wanne sowie ein separates Gäste-WC mit angrenzender Garderobe. Der offene Koch- und Essbereich lädt mit seiner freundlichen Atmosphäre zu geselligen Stunden ein und bildet das kommunikative Zentrum dieser Ebene.

Besonderes Highlight ist eine großzügige Ausbaureserve im Dachgeschoss mit etwa 50 m<sup>2</sup>. Diese Fläche bietet hervorragendes Potenzial, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen – beispielsweise für ein Atelier, ein Homeoffice oder einen separaten Rückzugsbereich.

Die Immobilie wurde laufend gepflegt und modernisiert: Das Dach wurde 2017 neu eingedeckt, die großflächigen Fenster im Wohnzimmer 2015 erneuert und die Ölheizung 2024 vollständig ausgetauscht. Eine Garage rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

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

**Número da propriedade: 25456038 - 50126 Bergheim - Kenten**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Bergheim. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft, die besonders bei Familien sehr beliebt ist. Hier finden Sie ein Wohnumfeld, in dem Kinder noch unbeschwert spielen können und man sich schnell zuhause fühlt.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind bequem erreichbar, ebenso wie Spielplätze und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Auch die verkehrliche Anbindung ist ideal: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die überregionalen Straßenverbindungen sind gut ausgebaut. So erreichen Sie die umliegenden Städte im Rhein-Erft-Kreis sowie die Kölner Innenstadt in kurzer Fahrzeit.

Neben der guten Infrastruktur bietet die Lage eine hohe Lebensqualität durch zahlreiche Freizeitangebote, Vereine und Naherholungsgebiete in der Umgebung. Kurze Wege, eine ruhige Atmosphäre und eine gewachsene Nachbarschaft machen diesen Standort zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf ein sicheres und angenehmes Wohnumfeld legen.

**Número da propriedade: 25456038 - 50126 Bergheim - Kenten**

## 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: 25456038 - 50126 Bergheim - Kenten**

## **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)**