

Bergheim – Bergheim

# Freistehendes Architektenhaus auf großem Südgrundstück in Bergheim

????????? ??????????: 24456034



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

???? ??????: 435.000 EUR • ??????????: ca. 176 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 657 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24456034 - 50126 Bergheim – Bergheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24456034 - 50126 Bergheim – Bergheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24456034
?????????????	ca. 176 m <sup>2</sup>
?????? ????????	???????????????? ??????
??????????	5
????????????? ???	3
?????????????	
?????????????	2
????? ??????????????	1980
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ????????	435.000 EUR
???????	?????????????? ??????????????????
??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
????????????????	
????????????????????????	ca. 156 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24456034 - 50126 Bergheim – Bergheim

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	????????	163.20 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	26.08.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
???????? ???		?????????????	F
????? ????????????	??????	?????????????????	
		?????????? ?? ??	1980
		??????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24456034 - 50126 Bergheim – Bergheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24456034 - 50126 Bergheim – Bergheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24456034 - 50126 Bergheim – Bergheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24456034 - 50126 Bergheim – Bergheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24456034 - 50126 Bergheim – Bergheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24456034 - 50126 Bergheim – Bergheim

?? ?????????



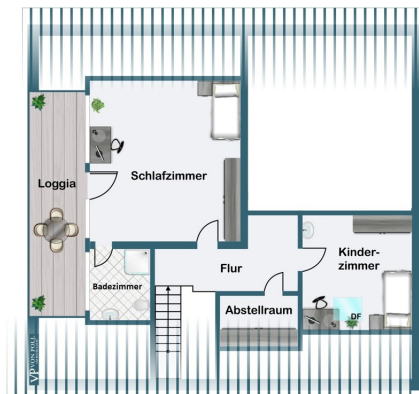
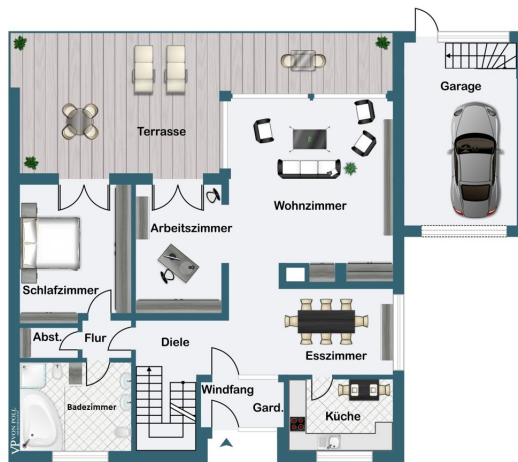
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

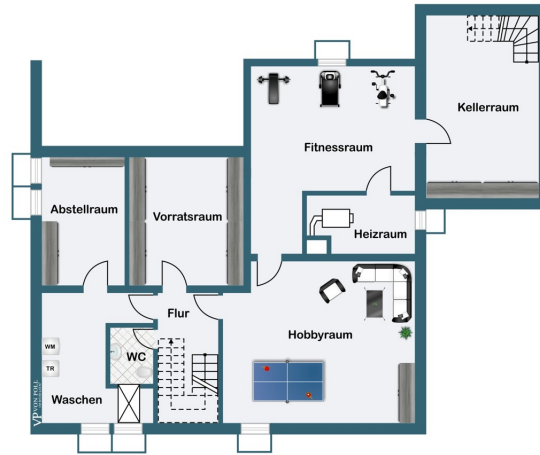
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

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

??????? ???????: 24456034 - 50126 Bergheim – Bergheim

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 24456034 - 50126 Bergheim – Bergheim

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses großzügige, freistehende Architektenhaus in Bergheim. Mit einer Wohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup> und zusätzlichen ca. 156 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss bietet sie ausreichend Platz für Familien und all jene, die viel Raum zum Leben und Arbeiten suchen. 1980 erbaut, wurde das Einfamilienhaus stetig gepflegt und teilweise modernisiert. Beim Betreten des Hauses, durch den Windfang, gelangt man in das Herzstück des Hauses. Der offen gestaltete Wohnbereich überzeugt mit einem Kamin und einem herrlichen Blick in den südlich ausgerichteten Sonnengarten. Hier lässt es sich bestens entspannen, während die bodentiefen Fenster viel Licht hereinlassen. Die Küche, die mit einem Schiebeelement zum Essbereich übergeht, lädt zu geselligen Kochabenden ein. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein praktisches Arbeitszimmer, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, das sowohl mit einer Dusche als auch einer Eckbadewanne ausgestattet ist. Das Wohnzimmer, das Arbeitszimmer und das Schlafzimmer haben einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse. Ein Abstellraum auf dieser Etage sorgt für praktischen Stauraum. Das Obergeschoss verfügt über ein großes Schlafzimmer mit Bad en Suite und großem Balkon, sowie ein Kinderzimmer. Auch auf dieser Etage gibt es einen praktischen Abstellraum. Der Luftraum schafft eine beeindruckende Verbindung zum Wohnbereich im Erdgeschoss und sorgt für eine offene, luftige Atmosphäre. Das Kellergeschoss besticht durch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Waschkeller, zwei Abstellräumen und zwei großen Hobbyräumen findet sich hier auch der Heizungsraum. Die 2016 erneuerte Gasheizung sorgt in Kombination mit der Fußbodenheizung für eine angenehme Wärme im ganzen Haus. Darüber hinaus ist die Garage unterkellert und bietet direkten Zugang sowohl zum Garten als auch zum Kellerbereich. Ein Stellplatz neben dem Haus steht ebenfalls zur Verfügung. Das Dach wurde 2014 erneuert und gedämmt. Die große, südlich ausgerichtete Dachfläche bietet sich für eine Photovoltaikanlage an. Alle Wände der Immobilie, auch die Innenliegenden, sind massiv gemauert. Die Böden sind mit Terrakottafliesen im Erdgeschoss und Teppichböden im Dachgeschoss ausgestattet und unterstreichen den wohnlichen Charakter des Hauses. Der sonnige, nach Süden ausgerichtete Garten ist eine Oase der Ruhe und bietet viel Platz zum Entspannen, hier lassen sich schöne Stunden im Freien verbringen. Für die Gartengeräte sorgt ein großes Gartenhäuschen für viel Platz. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit Keller- und Gartenzugang und einem Stellplatz. Diese Immobilie bietet das ideale Zuhause und überzeugt durch viel Wohnfläche und familieneignete Lage. **WICHTIG:** Das Einfamilienhaus ist auf einem Erbbaugrundstück der Kirchengemeinde erbaut. Der Erbpachtvertrag läuft noch 54 Jahre und kann jederzeit auf 99 Jahre hochgesetzt werden. Der Erbbauzins beträgt 1.800,00

EUR/jährlich bzw. 150,00 EUR/monatlich.

???????? ??????????: 24456034 - 50126 Bergheim – Bergheim

????????????????? ??? ???? ?????

Alles auf einen Blick:

- Freistehendes Einfamilienhaus
- 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 156 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss
- Baujahr 1980
- Neues Dach aus 2014
- Neue Gasheizung aus 2016
- Fußbodenheizung
- 3 Schlafzimmer, weiteres möglich
- Doppelt verglaste Holzfenster
- Überall Rollläden
- Zwei Badezimmer und ein Gäste-WC
- Terrakotta Fliesen und Teppichböden
- Südlich ausgerichteter Sonnengarten
- Loggia
- Garage mit Keller- und Gartenzugang
- Stellplatz
- Großes Gartenhäuschen

??????? ???????: 24456034 - 50126 Bergheim – Bergheim

??? ??? ??? ???????????

Bergheim ist eine charmante Stadt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, die sich durch ihre attraktive Lage und hervorragende Infrastruktur auszeichnet. Die Stadt liegt etwa 20 Kilometer nordwestlich von Köln und bietet somit eine ideale Kombination aus ländlichem Flair und urbaner Anbindung. Die Umgebung von Bergheim ist geprägt von einer malerischen Landschaft mit zahlreichen Grünflächen, Parks und Naherholungsgebieten, die zu Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Die nahegelegenen Erholungsgebiete wie der Naturpark Rheinland bieten vielfältige Möglichkeiten für Wanderungen, Radtouren und entspannende Ausflüge in die Natur. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bergheim verfügt über einen eigenen Bahnhof, der regelmäßige Verbindungen nach Köln und in die umliegenden Städte bietet. Zudem sind die Autobahnen A4 und A61 in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet. Die Stadt selbst bietet eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen. Das kulturelle Angebot wird durch verschiedene Veranstaltungen, Feste und ein aktives Vereinsleben bereichert. Die historische Altstadt mit ihren liebevoll restaurierten Gebäuden lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Insgesamt zeichnet sich Bergheim durch eine hohe Lebensqualität aus, die sowohl Familien als auch Singles anspricht. Die Kombination aus naturnaher Lage, guter Erreichbarkeit und einem breiten Angebot an Dienstleistungen macht Bergheim zu einem attraktiven Wohnort für alle Generationen.



??????? ???????: 24456034 - 50126 Bergheim – Bergheim

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 163.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24456034 - 50126 Bergheim – Bergheim

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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