

Bergheim – Bergheim

# Baugrundstück in der Bergheimer Innenstadt – Ihr Projekt mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten

????????? ??????????: 24456043



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

????? ?????????: 1.395.000 EUR • ??????? ?????: 1.032 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24456043 - 50126 Bergheim – Bergheim

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

???????? ??????????: 24456043 - 50126 Bergheim – Bergheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24456043	????? ???????	1.395.000 EUR
		??????	??????????
		????????????????	
		????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

???????? ??????????: 24456043 - 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)

???????? ??????????: 24456043 - 50126 Bergheim – Bergheim

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

VON POLL Immobilien bietet Ihnen ein vielseitig nutzbares Baugrundstück im Zentrum von Bergheim, das ideale Voraussetzungen für die Umsetzung unterschiedlichster Bauprojekte schafft. Ganz gleich, ob für den Wohnungsbau, eine Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten oder reine Gewerbenutzung – dieses Grundstück ermöglicht zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Durch die zentrale Lage und die Flexibilität bei der Nutzung stellt es eine ausgezeichnete Investitionschance für Entwickler und Investoren dar. Gemäß § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) ist eine Bebauung im Einklang mit der umliegenden Bebauung zulässig. Der Bebauungsplan für das Gebiet befindet sich derzeit in Entwicklung, wobei dieses Grundstück den Auftakt bildet. Ein positiver Bauvorbescheid für ein Pflegeheim mit Tiefgarage und einer Bruttogeschossfläche von ca. 4.600 m<sup>2</sup> liegt bereits vor. Alternative Nutzungen können ebenfalls bei der Stadt Bergheim angefragt werden, die solchen Vorhaben aufgeschlossen gegenübersteht. Das Grundstück umfasst etwa 1.032 m<sup>2</sup>, ist derzeit teilweise bebaut und an die Caritas gewerblich vermietet. Der Großteil des Areals besteht aus Park- und Grünflächen, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Das Grundstück liegt in einem Mischgebiet, was sowohl den Bau von Wohn- als auch von Gewerbeeinheiten ermöglicht. Ob Wohnkomplex mit Gewerbeflächen, Bürogebäude, Hotel oder ein anderes Projekt – die attraktive Lage bietet Ihnen zahlreiche Optionen. Bei konkretem Interesse arrangieren wir gerne kurzfristig einen Termin mit der Stadt Bergheim, um Ihre Projektpläne im Detail zu besprechen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um das Potenzial dieses außergewöhnlichen Grundstücks selbst zu entdecken.

???????? ??????????: 24456043 - 50126 Bergheim – Bergheim

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

- Lage: Zentral im Herzen von Bergheim
- Grundstücksgröße: Ca. 1.032 m<sup>2</sup>
- Lage im Mischgebiet: Geeignet für Wohn- oder Gewerbebauten
- Zukunftsperspektiven: Ideal für Wohnkomplexe, Bürogebäude, Hotels oder andere Bauprojekte
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Alternative Nutzungen möglich, positive Aussicht bei Anfragen an die Stadt Bergheim
- Bauvorbescheid: Positiver Vorbescheid für ein Pflegeheim mit Tiefgarage und ca. 4.600 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
- Aktuelle Nutzung: Teilbebaut, gewerblich an die Caritas vermietet
- Nutzbare Flächen: Großteil des Grundstücks besteht aus Park- und Grünflächen
- Bauplanung: Bebauungsplan für das Gebiet in Entwicklung
- Zulässige Bebauung: Gemäß § 34 BauGB im Rahmen der umliegenden Bebauung
- Lage im Mischgebiet: Geeignet für Wohn- oder Gewerbebauten
- Besichtigungstermin: Möglichkeit zur Abstimmung eines Vorhabens mit der Stadt Bergheim



??????? ????????: 24456043 - 50126 Bergheim – Bergheim

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

Bergheim ist eine Stadt im Rhein-Erft-Kreis in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Die Stadt hat eine Bevölkerung von rund 62.000 Einwohnern und liegt am Rande des Kölner Ballungsraums. Bergheim ist bekannt für seine gut erhaltene Altstadt mit historischen Fachwerkhäusern und einem Schloss, das heute als Kulturzentrum genutzt wird. Das Stadtgebiet von Bergheim gliedert sich in mehrere Stadtteile. Die Stadt ist geprägt von einer Vielzahl an Grünflächen und Parks, die eine erholsame Atmosphäre bieten und zum Verweilen einladen. Zu den bedeutendsten Parks zählen der Schlosspark Bergerhausen und der Schlosspark Paffendorf, die beide im englischen Stil gestaltet wurden. Bergheim verfügt über eine vielfältige Wirtschaft mit einem Schwerpunkt auf der Industrie und produzierenden Gewerbe. Es gibt zahlreiche Unternehmen, die in den Bereichen Maschinenbau, Elektronik und Chemie tätig sind. Die Stadt hat auch ein blühendes Handels- und Dienstleistungssektor, das lokale und internationale Geschäfte beherbergt. Die Stadt bietet eine gute Verkehrsanbindung durch die nahe gelegene Autobahn A61 und die Bundesstraßen B55 und B477. Der Flughafen Köln-Bonn ist ebenfalls gut erreichbar und bietet Verbindungen zu zahlreichen nationalen und internationalen Zielen. Die Bildungseinrichtungen in Bergheim sind von hoher Qualität. Es gibt eine Vielzahl von Schulen, darunter Grundschulen, weiterführende Schulen und Berufsschulen. Die Stadt verfügt auch über eine Hochschule, die Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung NRW. In Bezug auf Freizeit- und Kulturangebote gibt es in Bergheim viel zu entdecken. Die Stadt hat ein breites Spektrum an Sporteinrichtungen, darunter Fitnessstudios, Sportvereine und Schwimmbäder. Es gibt auch zahlreiche Parks und Grünflächen, die sich ideal zum Entspannen und für Outdoor-Aktivitäten eignen. Bergheim hat auch eine reiche Kulturszene mit regelmäßigen Veranstaltungen und Festivals. Es gibt eine Vielzahl von Museen, Galerien und Theater, sowie zahlreiche Restaurants, Bars und Cafés, die ein breites Spektrum an kulinarischen Angeboten bieten. Insgesamt ist Bergheim eine attraktive Stadt mit einer lebendigen Wirtschaft, einer hervorragenden Infrastruktur und einem reichen kulturellen Erbe. Es bietet seinen Einwohnern eine hohe Lebensqualität und ist eine ideale Wahl für Menschen, die auf der Suche nach einer Immobilie in einer attraktiven und dynamischen Stadt sind.

???????? ??????????: 24456043 - 50126 Bergheim – Bergheim

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

**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.



???????? ??????????: 24456043 - 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)