

Bergheim – Quadrath-Ichendorf

Doppelhaushälfte im Herzen von Quadrath-Ichendorf

????????? ??????????: 24456042



www.von-poll.com

???? ??????: 165.000 EUR • ??????????: ca. 90 m² • ?????????: 3 • ?????? ????: 457 m²

???????? ??????????: 24456042 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

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

???????? ??????????: 24456042 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24456042	????? ???????	165.000 EUR
????????????	ca. 90 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	?????????	???????
???????????? ???	2	?????????????	ca. 38 m ²
?????????	1	???????	WC ????????????
????? ?????????????	1934		
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

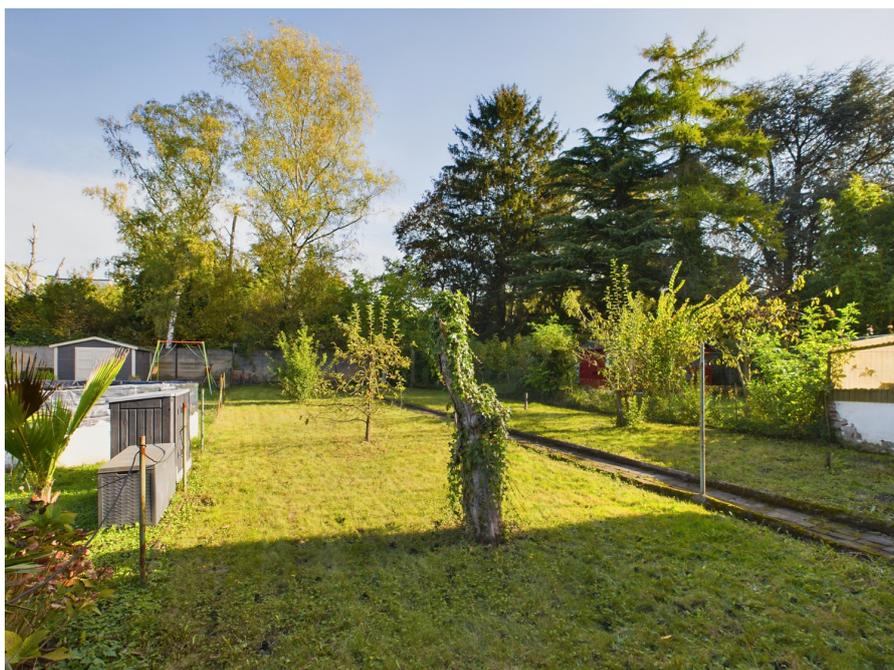
???????? ??????????: 24456042 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	500.65 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.11.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1934

???????? ??????????: 24456042 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

?? ?????????



???????? ????????: 24456042 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

?? ????????



???????? ??????????: 24456042 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

?? ?????????



??????? ????????: 24456042 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

?? ????????



???????? ??????????: 24456042 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

?? ?????????



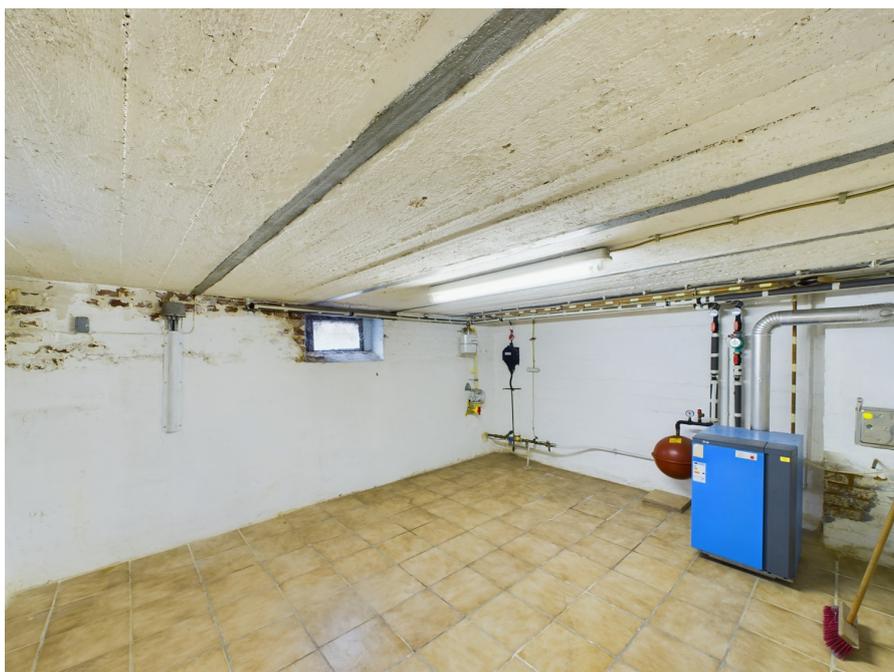
???????? ??????????: 24456042 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24456042 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24456042 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24456042 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

?? ?????????



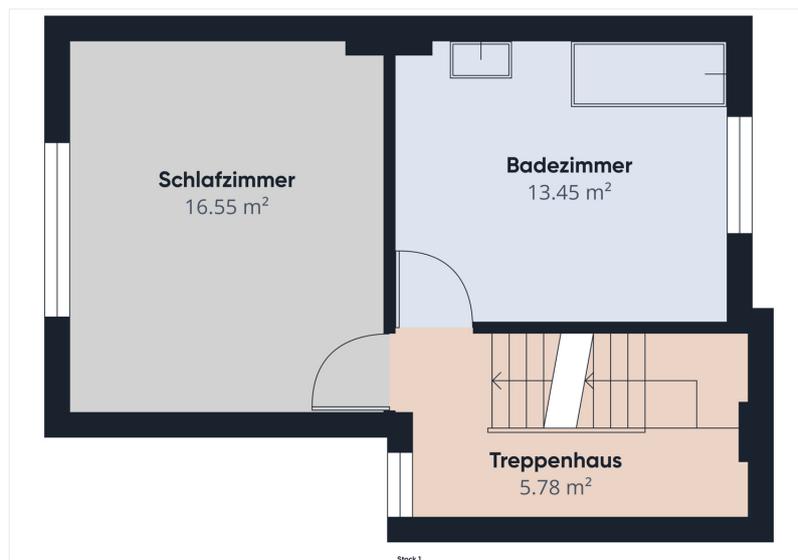
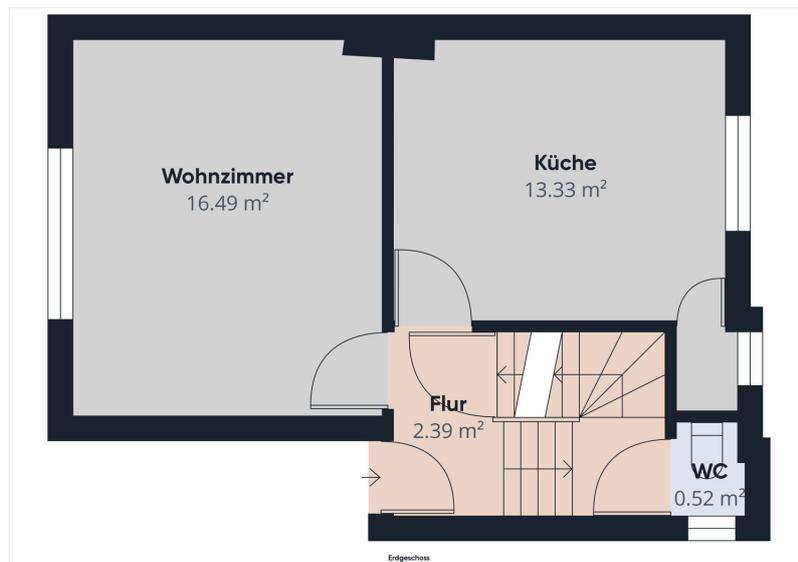
BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

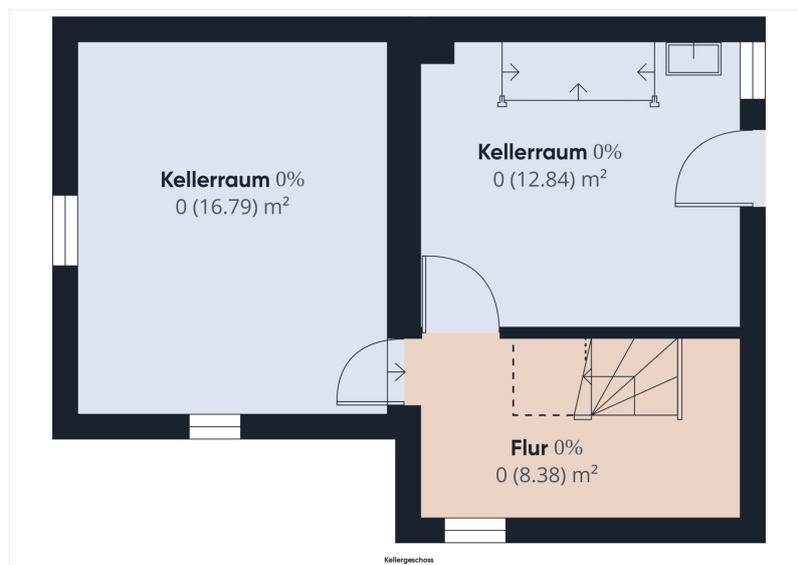
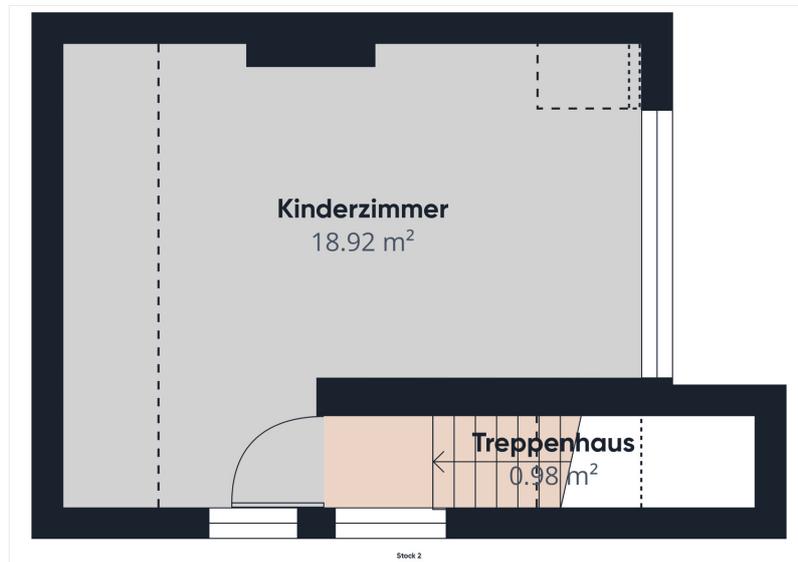
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

www.von-poll.com

???????? ?????: 24456042 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

??????







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

??????? ???????: 24456042 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit weitläufigem Grundstück in Bergheim-Quadrath-Ichendorf. Die 1934 massiv erbaute Immobilie verfügt über ca. 90m² Wohnfläche und ca. 38m² Nutzfläche. Das Grundstück besticht durch eine ca. 457 m² große Fläche. Der Eingangsbereich der Immobilie ist über einen großzügigen Garagenhof zu erreichen, der gleichzeitig die Zufahrt zum Innenhof darstellt. Das Erdgeschoss teilt sich in einen Wohnbereich und eine große Wohnküche mit Vorratsraum auf. Die Trennwand zwischen den beiden Räumen könnte entfernt werden, um einen offenen Wohn-, Koch- und Essbereich nach modernen Standards zu schaffen. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem eine Gästetoilette. Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Bad und ein Schlafzimmer. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, mit einer Gaube versehen und bietet einen Raum zur individuellen Nutzung, beispielsweise als Schlaf-, Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen Spitzboden. Der Keller bietet mit seinen zwei Räumen ausreichend Stauraum und einen separaten Zugang zum Innenhof. Dieser verfügt über eine Garage sowie Außenstellplätze für zwei Autos. Der schöne Garten lässt keine Wünsche offen und bietet den neuen Eigentümern viel Gestaltungsfreiheit. So kann sowohl der Garten als auch der Innenhof zu einer Wohlfühloase umgestaltet werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

??????? ???????: 24456042 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

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

Die angebotene Immobilie befindet sich im attraktiven Stadtteil Quadrath-Ichendorf in Bergheim, einer aufstrebenden Stadt in Nordrhein-Westfalen. Diese Lage verbindet ländlichen Charme mit städtischen Annehmlichkeiten und bietet eine hohe Lebensqualität für Familien und Berufstätige. Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung: #Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe befinden sich Haltestellen für Bus und Bahn, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten sowie zum Stadtzentrum von Bergheim gewährleisten. Die Autobahn A4 ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar, was eine unkomplizierte Anreise nach Köln und in die Region ermöglicht. Einkaufsmöglichkeiten und Freizeit: In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Discounter und Fachgeschäfte, die für den täglichen Bedarf alles bieten. Zudem laden lokale Cafés und Restaurants dazu ein, die kulinarische Vielfalt der Region zu entdecken. Für die Freizeitgestaltung stehen in der Nähe mehrere Parks und Grünflächen zur Verfügung, die zu Spaziergängen und Sporteinheiten einladen. Bildung und Betreuung: Familien profitieren von der guten Infrastruktur in Bezug auf Bildung und Betreuung. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in der Umgebung leicht erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien mit Kindern macht. Umfeld und Nachbarschaft: Der Stadtteil Quadrath-Ichendorf zeichnet sich durch eine ruhige und freundliche Nachbarschaft aus. Die Mischung aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und modernen Neubauten schafft eine lebendige Gemeinschaft. Das soziale Miteinander wird durch regelmäßige Veranstaltungen und Aktivitäten gefördert. Insgesamt bietet die Immobilie eine ideale Lage für alle, die eine ausgewogene Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Infrastruktur suchen.

??????? ???????: 24456042 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 500.65 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24456042 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

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

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

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com