

schöner, großer Bungalow in ruhiger Lage mit Erweiterungspotential!



Objekt: 1215 | 50129 Bergheim / Niederaußem

Details

Objektart	Haus	Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Objektyp	Bungalow		(Käuferprovision)
Nutzungsart	Wohnen	Wohnfläche	ca. 215 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Nutzfläche	ca. 49 m ²
Kaufpreis	415.000,00 €	Anzahl Zimmer	5
		Anzahl Schlafzimmer	3

Anzahl Badezimmer	2	wesentlicher	Öl
Grundstücksgröße	ca. 534 m ²	Energieträger	
Baujahr	1974	Heizungsart	Zentralheizung
Zustand	Gepflegt	Kabel Sat TV	Ja
Energieausweis	Bedarfsausweis	Stellplätze	1 Garage
Endenergiebedarf	158,4 kWh/(m ² a)	Balkon	Ja
Energieausweis gültig bis	10.02.2031	Terrasse	Ja
Baujahr lt.	1974	Verfügbar ab (Text)	01.07.2021
Energieausweis			

Beschreibung

Die hier angebotene Immobilie wurde 1974 in ruhiger Lage von Bergheim - Niederaußem errichtet. Insgesamt verfügt das Haus über ca. 123 m² Wohnfläche zzgl. ca. 92 m² zu Wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche im Kellergeschoss. Diese verteilt sich auf 3 Zimmer (davon 2 Schlafzimmer) im Erdgeschoss sowie 2 Zimmer im Kellergeschoss (davon 1 Schlafzimmer und ein Zimmer, welches in zwei Räume unterteilbar ist). Zudem finden Sie weitere ca. 31 m² Nutzfläche im Kellergeschoss.

Die Ausstattung ist an einigen Stellen bereits einmal erneuert worden und in einem sehr gepflegten Zustand. Eine angenehme Deckenhöhe von ca. 2,50 im Erdgeschoss und ca. 2,40 im Kellergeschoss sorgt für ein tolles Raumgefühl.

Das Erdgeschoss teilt sich in zwei Bereiche. Auf der linken Seite befindet sich der Wohn-/Essbereich. Dieser hat einen Zugang zum angrenzenden Balkon, welcher dann direkt in den Garten führt. Auf der rechten Seite des Hauses finden Sie das Kinderzimmer, danach das Bad und dann zum Garten hin orientiert das Elternschlafzimmer. In der Mitte des Hauses finden Sie den Hauseingang mit anschließender Diele sowie die Küche, welche zum Garten hin ausgerichtet ist und auch einen Zugang zu diesem ermöglicht.

Das Untergeschoss ist im Souterrain Stil angelegt und daher als Wohnfläche mit viel Lichteinfall sehr gut nutzbar. Hier finden Sie ein großes Wohn-/Esszimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche. Zudem noch einen Heizungsraum, einen Abstellraum und eine Waschküche. Auch eine Terrasse befindet sich Untergeschoss. Diese ist von der Küche und dem Flur erreichbar. Von hier geht es auch direkt über einen überdachten Treppenaufgang in den Garten.

In dem angenehm großen Garten erwartet Sie viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Von der Urlaubs- / Freizeitoase bis hin zum Nutzgarten ist hier alles möglich. Vom Garten aus haben Sie außerdem Zugang zur Garage.

Abgerundet wird das Angebot mit der direkt am Haus gelegenen Garage (ca. 6m x 3m), welche praktischerweise an beiden Enden über jeweils ein Garagentor verfügt.

Ein zusätzliches Highlight könnte für Sie die Aufstockung des Hauses, um ein Dachgeschoss sein. Dies haben bereits einige Nachbarn erfolgreich umgesetzt.

Ausstattung

- + ca. 123 m² Wohnfläche + ca. 92 m² zu Wohnzwecken ausgebauten Nutzfläche im Keller
- + ca. 49,21 m² Nutzfläche (davon 18 m² Garage)
- + ca. 534 m² Grundstück
- + 3 Schlafzimmer
- + 1 großer Raum im Kellergeschoss, welcher in 2 Räume unterteilt werden kann
- + 1 Garage
- + Bad im EG in 2015 erneuert
- + Bad im KG in 2015 erneuert
- + Dach wurde neu gedämmt und abgedichtet in 2014
- + Fenster im Erdgeschoss teils 1999 und teils 2010 erneuert
- + Warmwasserbereitung durch die Öl-Heizung
- + ruhig in einer Sackgasse gelegen

Lage

Die Immobilie befindet sich im Bergheimer Ortsteil Niederaußem. Der Kraftwerksstandort hat ca. 5.700 Einwohner, die den Ort für sein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und seine gute Infrastruktur schätzen. Zusammen mit Oberaßem verfügt der Doppelort über ein Einkaufszentrum mit Lidl, Aldi, Rewe, Rossmann, DM, Bäckerei Voosen, einer Gärtnerei, einem Optiker, einer Apotheke und einem Ärztehaus. Ärzte aller Fachrichtungen und ein Unfallchirurg gewährleisten die medizinische Rundum-Versorgung der Einwohner. Sechs Kindergärten, 2 Grundschulen und eine Realschule sorgen für ein solides Bildungsangebot. Gymnasien sind in Bergheim und Knechtsteden über gute Busverbindungen erreichbar. Über fünf verschiedene Buslinien ist der Ort an die Bahnstationen Rommerskirchen, Bedburg, Bergheim, Quadrath-Ichendorf, Pulheim und Weiden-West angebunden. Die Autobahn A61 ist wenige Minuten entfernt. Auch A4 und A57 sind in ca. 20 Minuten erreichbar. Dadurch ist eine gute Anbindung an Köln, Bonn, Düsseldorf und Aachen gewährleistet. Rund um Niederaußem befindet sich ein großes Naherholungsgebiet, dass zu ausgedehnten Ausritten, Wandern oder zu Radtouren einlädt. Niederaußem verfügt über ein Hallenbad und einen Tennisverein. Viele weitere Sportangebote bietet der Sportverein Erftstolz. Im nahen Umfeld befinden sich mehrere moderne Reitsport-Anlagen. Fazit: Niederaußem verbindet auf ideale Weise Freizeit und Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Sonstige Angaben

Hinweis: "3,57 % Käufer-Provision inkl. MwSt. verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen, § 656 c BGB."

Unsere Bitte an Sie!

Sollte die Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, bitten wir Sie, damit wir schnellstmöglich für Sie tätig werden können, uns eine Anfrage über das jeweilige Portal zu stellen. Bitte tragen Sie hier Ihre persönlichen Daten inkl. einer Rufnummer, unter welcher wir Sie erreichen können, ein. Auf Ihre Anfrage hin erhalten Sie eine Email mit einem Link von uns, wo wir Ihnen einige wichtige Informationen zukommen lassen, welche Sie durchlesen und bitte bestätigen. Dies wird mit der Möglichkeit das Expose runterzuladen belohnt. Sobald dies geschehen ist, bekommen wir eine Information darüber und melden uns dann bei Ihnen!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Vielzahl an Anfragen, unvollständige Anfragen nicht oder nur zeitverzögert bearbeiten können.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Ihre Finanzierung!

Eine geeignete Finanzierung ist eine wichtige Voraussetzung für den Kauf Ihrer Immobilie - nur wenige Käufer können die Kaufsumme komplett aus Eigenkapital aufbringen. Damit das richtige Finanzierungsmodell gefunden werden kann, beziehen die Profis unseres Kooperationspartners Finaviser nicht nur Ihre aktuelle Lebenssituation, sondern außerdem Ihre Zukunftspläne mit ein.

Gerne stehen wir Ihnen als kompetenter Partner, mit einer Auswahl von über 400 Banken, auch bei diesem Schritt zur Seite!

Sprechen Sie uns an!

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.