Bergheim – Ahe

Luxuriöses Einfamilienhaus auf traumhaftem Grundstück mit Pool

Property ID: 24456053

PURCHASE PRICE: 1.400.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 279 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 969 m^2

Property ID: 24456053 - 50127 Bergheim – Ahe

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24456053 - 50127 Bergheim – Ahe

At a glance

Property ID	24456053
Living Space	ca. 279 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2006
Type of parking	4 x Garage

Purchase Price	1.400.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 231 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 24456053 - 50127 Bergheim – Ahe

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	06.10.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	106.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 24456053 - 50127 Bergheim – Ahe

The property

Property ID: 24456053 - 50127 Bergheim – Ahe

The property

Property ID: 24456053 - 50127 Bergheim – Ahe

The property

Property ID: 24456053 - 50127 Bergheim – Ahe

The property

Property ID: 24456053 - 50127 Bergheim – Ahe

The property

Property ID: 24456053 - 50127 Bergheim – Ahe

The property

Property ID: 24456053 - 50127 Bergheim – Ahe

The property

VON POLL IMMOBILIEN®

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

Property ID: 24456053 - 50127 Bergheim – Ahe

A first impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen eine Villa der Extraklasse – Ihre Oase der Ruhe und des Luxus in Bergheim.

Tauchen Sie ein in ein außergewöhnliches Wohngefühl auf ca. 279 m² Wohnfläche. Eine Villa, die Ihnen nicht nur Platz, sondern auch Lebensqualität in jedem Detail bietet. Im Jahr 2006 erbaut und seither mit viel Liebe zum Detail modernisiert, erfüllt diese Immobilie alle Wünsche an gehobenes Wohnen. Ein traumhaft angelegtes Grundstück von fast 970 m² umrahmt das Zuhause und lässt Sie den stressigen Alltag vergessen.

Mit insgesamt fünf Räumen, darunter vier großzügige Schlafzimmer, die alle über einen eleganten Ankleideraum und ein luxuriöses, eigenes Badezimmer verfügen, wird jedes Familienmitglied seinen ganz persönlichen Rückzugsort finden. Klimaanlagen sorgen für Wohlfühltemperaturen das ganze Jahr über. Die drei Tageslichtbäder glänzen mit hochwertigen Armaturen und schaffen eine Atmosphäre von höchstem Komfort.

Die bis ins Detail durchdachte Einbauküche (Siematic) mit großzügiger Arbeitsfläche und ausgestattet mit Gaggenau-Kühlschrank sowie Miele-Geräten, wird zum Herzstück des Hauses.

Im Inneren begeistert die Villa mit abgehängten Decken, in die stimmungsvolle Halogenspots eingebaut sind und so jedes Zimmer in ein harmonisches Licht tauchen. Zahlreiche Einbauschränke bieten nicht nur praktischen Stauraum, sondern auch einen Hauch von Luxus und Ordnung in jedem Raum.

In den kühleren Monaten verwöhnt Sie die Villa mit angenehmer Fußbodenheizung, die in jedem Raum für eine wohltuende Wärme sorgt. Die Video-Gegensprechanlage und die Alarmanlage sorgen für höchste Sicherheit und Komfort.

Der Außenbereich dieser Villa wird Sie ebenfalls verzaubern.

Erst vor 3 Monaten wurde der Garten von einem erfahrenen Gartenlandschaftsbauer neu angelegt, der mit viel Liebe zum Detail einen harmonischen Außenbereich geschaffen hat. Im Zuge der Arbeiten wurden ausgewählte Bäume neu gepflanzt, die dem Garten zusätzlichen Charme verleihen. Zudem wurde die Terrasse neu gestaltet, sodass nun ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien entstanden ist. Der beheizte Pool (4 x 8 m) wurde mit einer neuen Wärmepumpe und hochwertigem Zubehör aufgewertet – ein

wahres Highlight für entspannte Stunden. Zudem wurde die Fassade komplett neu gestrichen.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei geräumige Doppelgaragen zur Verfügung, die durch Alarmanlagen zusätzlich gesichert sind.

Diese Villa vereint anspruchsvolles Design und Funktionalität auf höchstem Niveau – der perfekte Ort für Menschen, die stilvolles Wohnen mit einem Hauch von Luxus suchen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der einzigartigen Qualität dieses Hauses verzaubern.
Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Property ID: 24456053 - 50127 Bergheim – Ahe

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Wohngegend im Ortsteil Ahe der Stadt Bergheim. Diese Lage zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, die besonders von Familien und Naturliebhabern geschätzt wird. Der nahegelegene Naturraum entlang der Erft bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und andere Freizeitaktivitäten inmitten einer idyllischen Umgebung.

Ahe ist bekannt für seine gute Infrastruktur und familienfreundliche Atmosphäre. In unmittelbarer Nähe finden sich Kindergärten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus gibt es eine Auswahl an Restaurants, Cafés und weiteren Einrichtungen des täglichen Lebens.

Verkehrstechnisch ist der Standort ideal angebunden. Die Autobahnen A61 und A4 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Köln, Düsseldorf und in das gesamte Rheinland.

Property ID: 24456053 - 50127 Bergheim – Ahe

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.10.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 106.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 24456053 - 50127 Bergheim – Ahe

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com