



Doppelhaushälfte mit Garten in Bergheim in TOP LAGE
-Zweifamilienhaus-



Eckdaten

Kaufpreis	559.000,00 €	Dachgeschoss	33 % ausgebaut
Immobilienart	Zweifamilienhaus	Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 178,65 m ²	Garten	Ja
Baujahr	1959	Garage	Ja
Modernisierung	2004	Zustand	Gut
Keller	100 % unterkellert	Grundstücksfläche	ca 483 m ²
Bauweise	Massivbauweise	Verfügbar	Nach Vereinbarung
Käuferprovision *	3,57 % inkl MwSt.		

*Die Provision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises ist vom Käufer zu zahlen.



Bergheim

Bergheim ist die Kreisstadt des Rhein-Erft-Kreises in Nordrhein-Westfalen. Bergheim liegt circa 20 km Luftlinie westlich von Köln und besteht aus 15 Ortsteilen. Insgesamt zählt Bergheim ca. 65.100 Einwohner. Die Stadt Bergheim blickt auf eine langjährige Tradition im Braunkohlenbergbau zurück.

Lage

Die verkehrsgünstige Lage an den Autobahnen (A 1, A4 und A 61) bietet Anschluss an das deutsche und europäische Fernstraßennetz. Zwei internationale Großflughäfen in Köln/Bonn und Düsseldorf liegen in unmittelbarer Nähe zu Bergheim. Dank der guten Bahn und Busanbindungen ist die Kreisstadt bestens mit der Region und den umliegenden Großstädten verbunden. Der Weg zum Rhein als internationale Wasserstraße und Transportweg ist kurz.

Bergheim ist direkt mit der Bundesautobahn 61 verbunden, die von Hockenheim nach Nettetal führt. Die A 61 ist über das Autobahnkreuz Kerpen mit der A 4 verbunden.

Auch die Bundesstraßen 55 und 477 laufen durch Bergheimer Stadtgebiet. Ergänzt wird das Straßennetz durch zahlreiche Land und Kreisstraßen.

Durch Bergheim verläuft die Erftbahn (KBS 481) von Neuss nach Horrem (an der Hauptstrecke Köln Aachen). Die Strecke wird als RB 38 von DB Regio befahren.

Der Bergheimer Bahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen, so dass eine gute öffentliche Verkehrsanbindung besteht.

Am Bergheimer Busbahnhof laufen VRS-Buslinien der Rhein-Erft-Verkehrsgesellschaft aus Bedburg (Linie 975), Rommerskirchen (Linie 971), Köln-Weiden (Linien 950 und 961), Frechen und Hürth (Linie 960), Horrem (Linien 960 und 975), Elsdorf (Linien 937 und 950) und Titz-Rödingen (Linie 950) zusammen, der Busbahnhof ist außerdem Endhaltestelle der Linie 922 der Firma Tirtey. Den Ortsverkehr in Bergheim-Mitte, Kenten und Quadrath-Ichendorf übernimmt zudem die Stadtverkehrslinie 969.

Die Kreisstadt Bergheim ist ein erfolgreicher Wirtschaftsstandort im Rhein-Erft-Kreis. Die Palette der angesiedelten Unternehmen reicht von traditioneller Industrie über innovative Gewerbebetriebe bis hin zum lebendigen Einzelhandel. I Bergheim verfügt über zwölf Grundschulen, zwei Gymnasien (Erftgymnasium und Gutenberg-Gymnasium = Bergheim) in der Stadtmitte, zwei Realschulen in Oberaußem und Bergheim sowie eine Gesamtschule in Quadrath-Ichendorf und zwei Hauptschulen.



Objekt

Die im Jahr 1937/1959 erbaute Doppelhaushälfte wurde 1996 mit einem Anbau links erweitert. 2004 wurde dieser u Anbau aufgestockt. So sind 2 Wohneinheiten gebildet worden mit separaten Hauseingängen. Die Maisonettewohnung im Obergeschoss ist höherwertiger und moderner. Sie verfügt über einen möglichen Kaminanschluss im Anbau und eine Fussbodenheizung. Innerhalb der Wohneinheiten ist ein unterschiedliches Bodenniveau (eine Stufe) vorhanden. Der Garten ist von der Erdgeschosswohnung und der Garage aus begehbar. Im Garten befindet sich ein derzeit geschlossener Brunnen, der jederzeit aktiviert werden kann. Ein überdachter Kelleraufgang zum Garten ist vorhanden. Die Erdgeschosswohnung ist derzeit vermietet und | hat eine einfache bis mittlere Ausstattung.

Überschlägige Wohnflächenaufstellung anhand der vorliegenden Pläne:

Altbau 1937 / 1959:

EG:

Flur: $3,00 \times 1,25 = 3,75\text{m}$

Küche: $3,93 \times 3,58 = 14,07\text{m}^2$

Z1: $4,00 \times 3,25 = 13,00 \text{ m}^2$

Z2: $4,00 \times 3,70 = 14,80 \text{ m}^2$

Vorrat: $0,90 \times 1,12 = 1,00 \text{ m}^2$

Abstellraum: $0,9 \times 1,10 = 0,99 \text{ m}^2$

Anbau 1996 = 24,19m

Gesamt WE 1 EG: = 71,80m

OG/DG Altbau:

Schlafen: $3,76 \times 4,15 = 15,60\text{m}^2$

wohnen: $3,76 \times 4,51 = 16,95\text{m}^2$

Küche: $2,51 \times 3,26 = 8,18\text{m}^2$

$3,01 \times 2,51 = 7,55\text{m}^2$

Bad: $2,39 \times 2,00 = 4,78\text{m}^2$

Anbau 2004 OG + DG = 53,82m²

Gesamt WE 2 OG/DG = 106,85m²



Erläuterungen zum Grundstück

Gestalt und Form: fast rechteckig

Topografie: ebenerdiges Gelände

Zuwegung: gesichert

Straßenart: zweispurige Straße mit Bürgersteig

Straßenausbau: voll ausgebaut f technische Erschließung: Strom, Wasser, Erdgas, Telekommunikation, Kanalanschluss, Ölheizung,

Erläuterungen zum Gebäude

Öffentlich-rechtliche Situation: Entwicklungszustand: reifes Bauland

Erschließungsbeitrag und abgabenrechtlicher Zustand nach BauGB & KAG:

Aus der Besichtigungsdokumentation und den vorliegenden Unterlagen ergibt sich kein Hinweis auf offene Erschließungskostenbeiträge/ Abgaben.

Flächennutzungsplan: reines Wohngebiet, Wohnbauflächen

Bauplanungsrecht:

Die baurechtliche Zulässigkeit ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Genehmigte Bauunterlagen/ schriftliche Baugenehmigungen mit genehmigten Befreiungen und Anlagen wurden nicht eingereicht und konnten daher nicht geprüft werden.

Aufgrund der Situation vor Ort in Verbindung mit den vorliegenden Plänen und dem Baujahr besteht kein Zweifel an der baulichen Legalität.

Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird eingeschätzt.



Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für Zweifamilienhaus

Gebäudetyp: Doppel und Reihenendhäuser

Dachgeschoss ausgebaut (33% ausgebaut)

Erd-, Obergeschoss

Kellergeschoss Keller (100% unterkellert)

Bauweise: Massivbauweise

Baujahr: 1959

Modernisierung: 2004, mittel

Zustand: gut

Ausstattungsstufe: mittel (3,45)

Gebäudemaß: 281 m² BGF

Baubeschreibung für Garage

Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen Bauweise Massivbauweise

Baujahr: 1991

Zustand: mittel

Ausstattungsstufe: mittel (3)

Gebäudemaß: 36 m² BGF



Baugrund:

Über die Tragfähigkeit des Baugrunds sind keine Angaben bekannt.

Es wird eine den aufstehenden Gebäuden entsprechende Tragfähigkeit unterstellt.

Es wird vorausgesetzt, dass die Aufbauten innerhalb der rechtmäßigen Grenzen des Grundstücks errichtet wurden.

Energiesparverordnung:

Es wurde nicht geprüft, ob nach der derzeit gültigen Energiesparverordnung entsprechende Maßnahmen erforderlich werden.

Baubeschreibung

Die Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Beschreibungen beschränken sich auf die für die Bewertung erforderlichen Eigenschaften.

Auf eine ausführliche Beschreibung von baulichen Details wird verzichtet, soweit diese auf die Werthaltigkeit der Immobilie keinen maßgeblichen Einfluss haben.

Grundlage sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen bzw. Angaben des Eigentümers bzw. der am Ortstermin teilnehmenden Person.

Eventuell vorhandenes Zubehör, betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Informationen über nicht sichtbare Bauteile wurden ggf. aus den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. beruhen auf Hinweisen/ Auskünften während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen



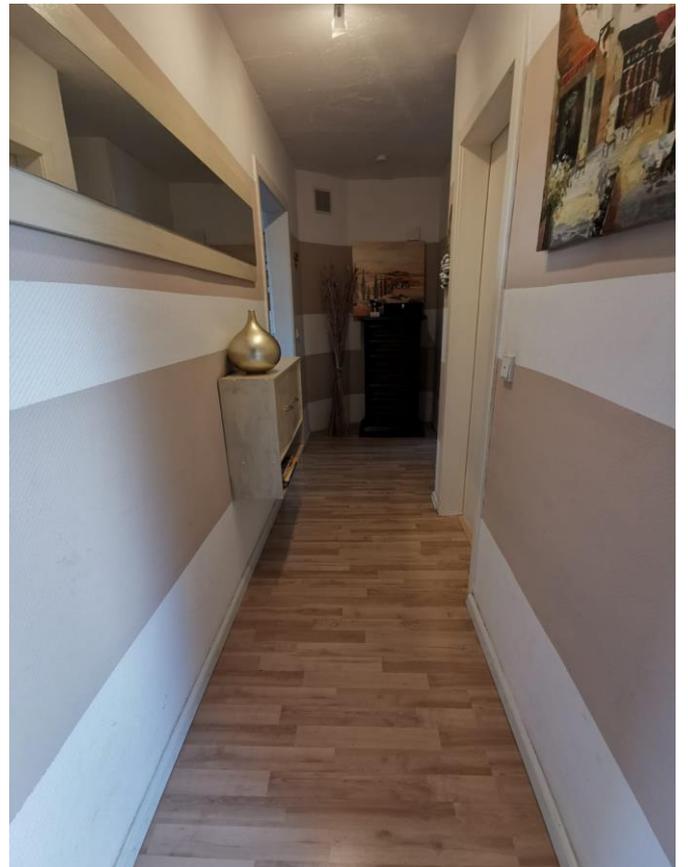
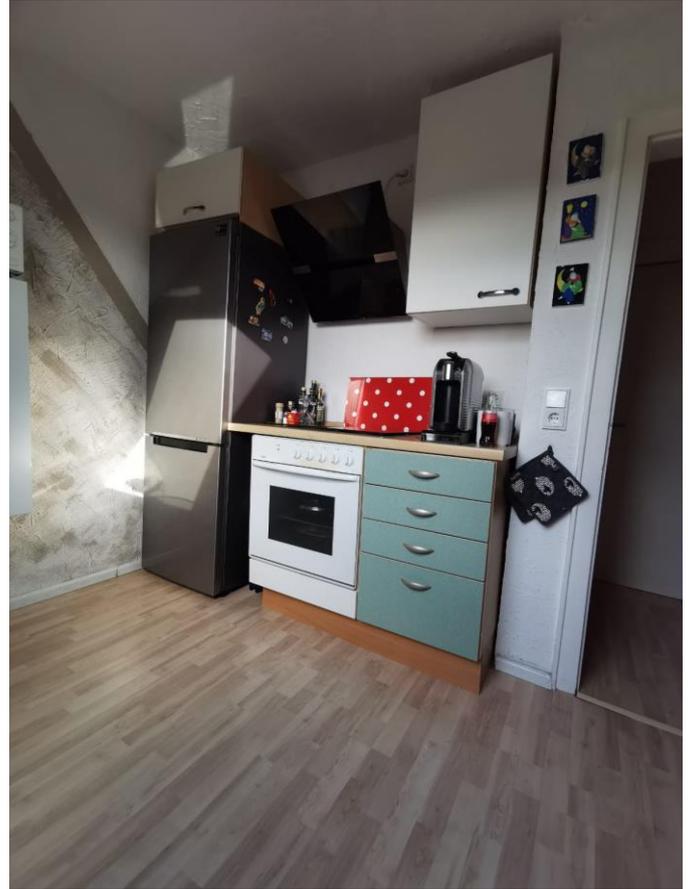
Galerie

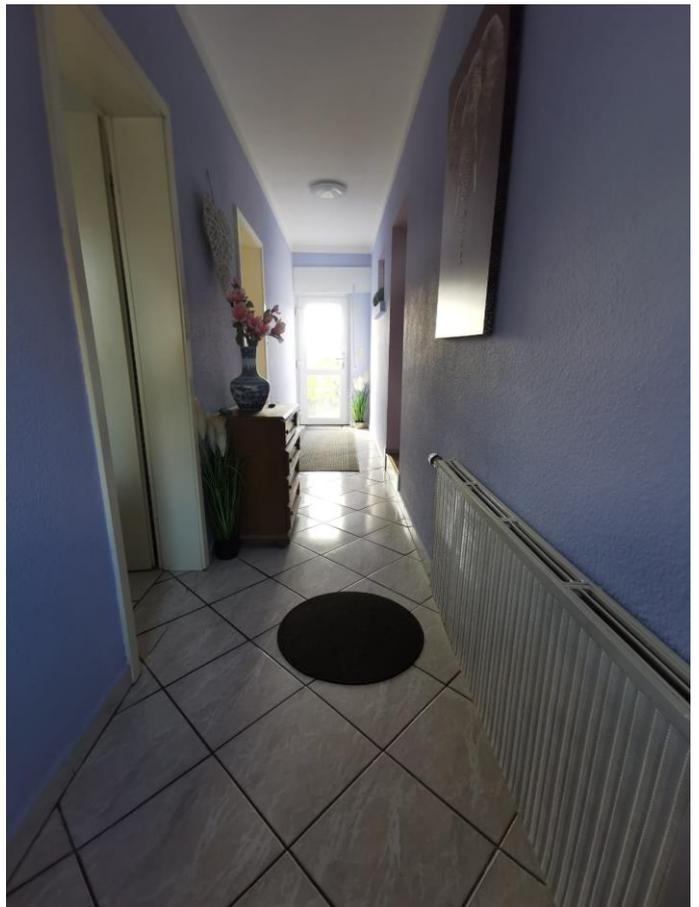


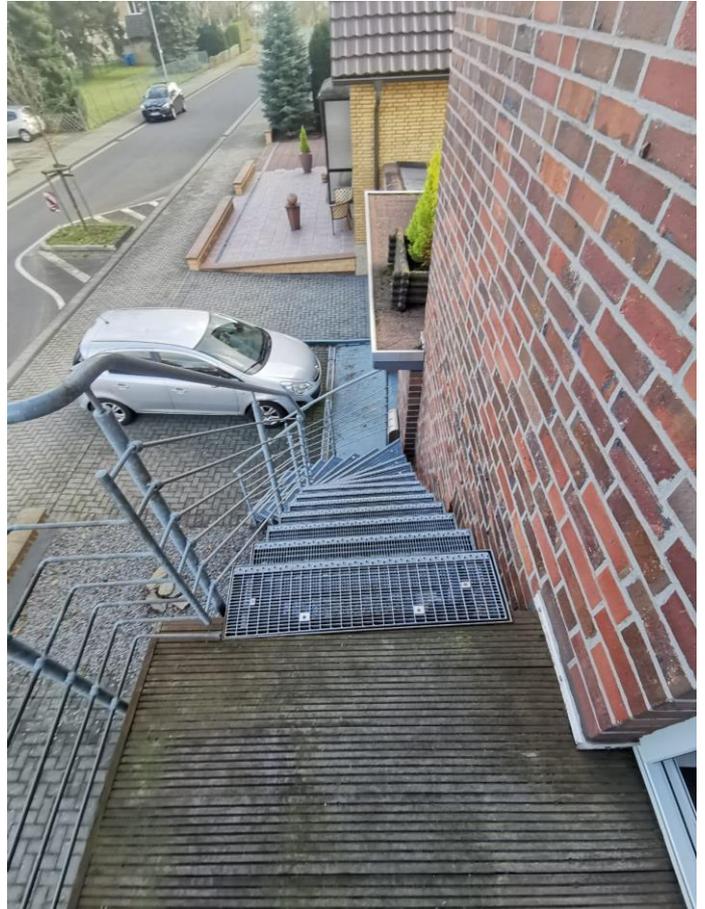














TIM-online

Bezirksregierung Köln

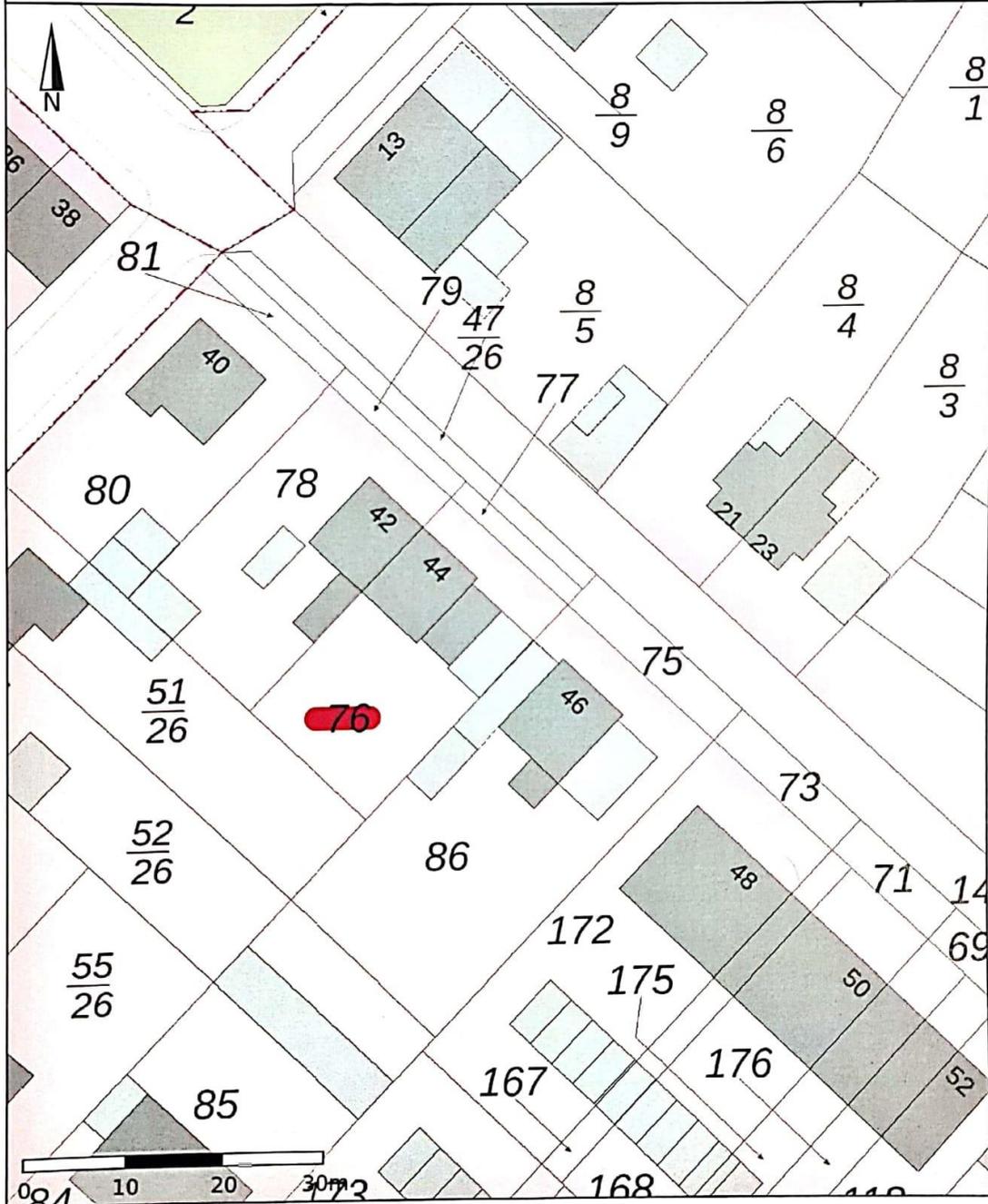


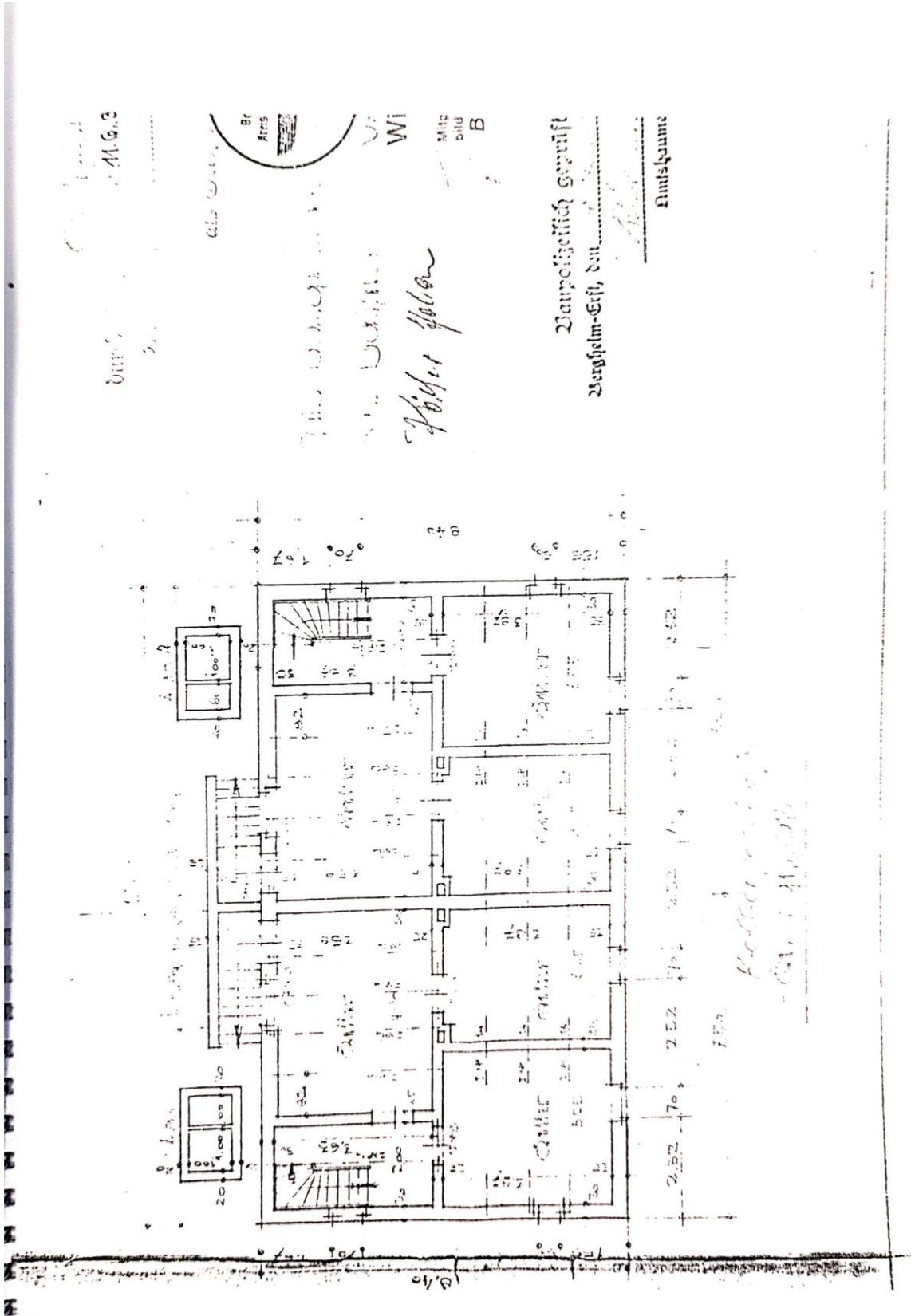
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 16.11.2021 um 11:58 Uhr erstellt.

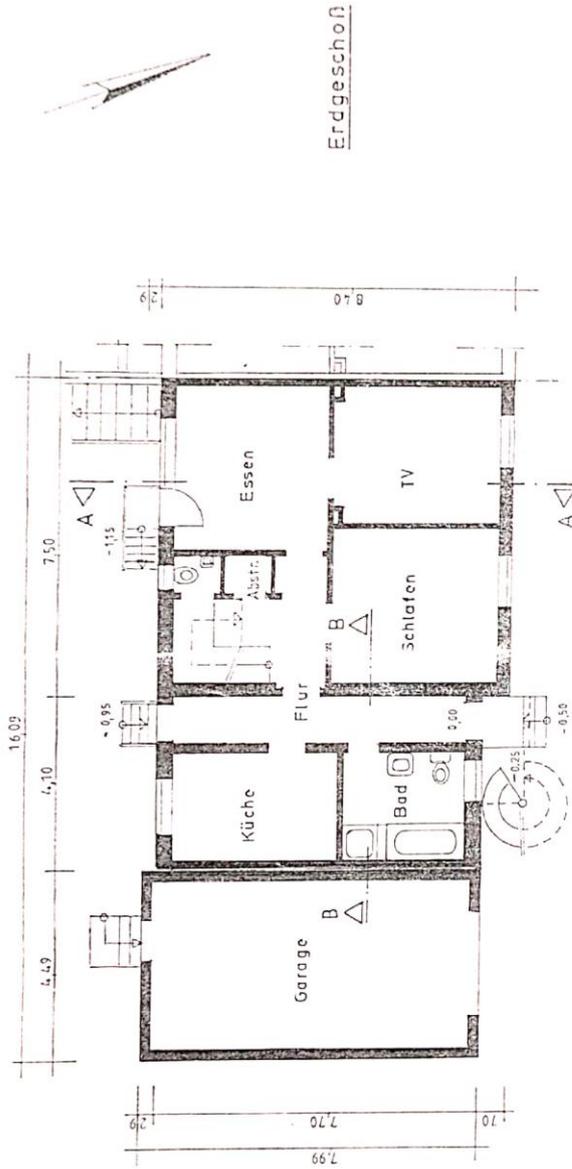


GEObasis.nrw

Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.

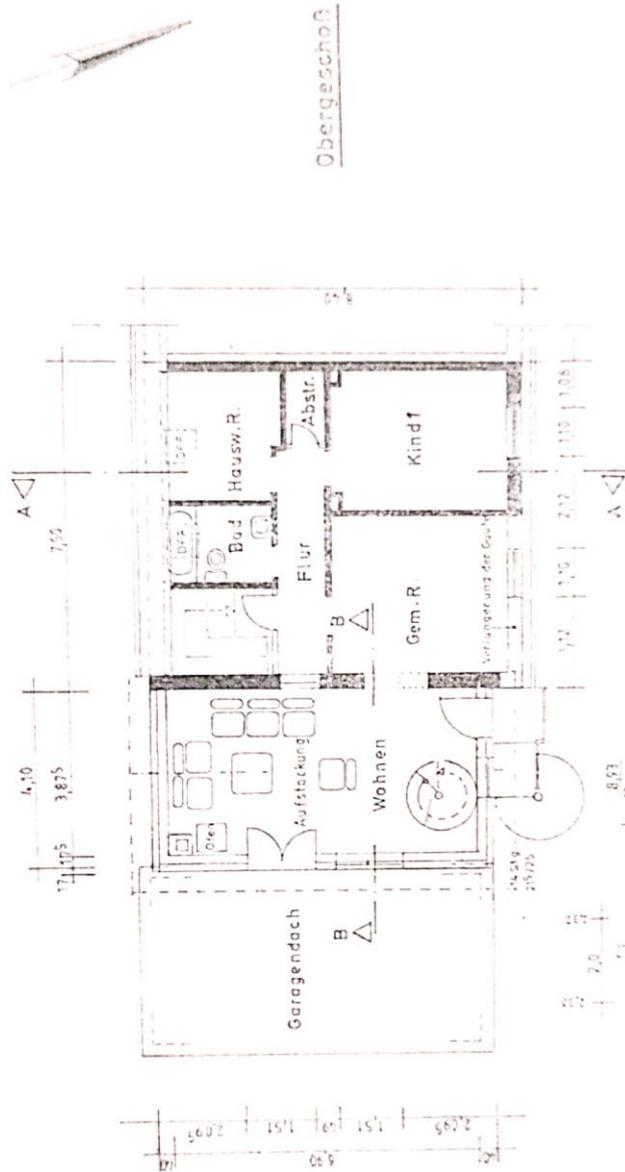






Die Pläne sind nicht zur Ausführung bestimmt
Maße sind vor Ort zu prüfen

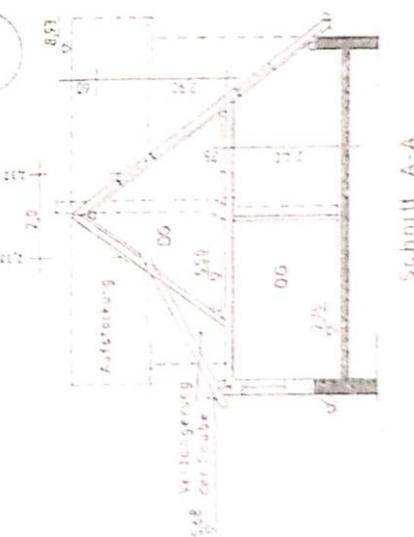
Architekturbüro Pier <small>50189 Eisdorf, Döhrenstr. Tel. 02274/053373 Fax 74 per aach@pier.de</small>			<small>ENNEPER-BLÄTTER</small> 28.10.04
Projekt	Aufstockung und Verlängerung einer Gaube	Projekt-Nr.	04-41
Bestellung	Grundriß Erdgeschoss (Bestand)	Zeich.-Nr.	E-01
Baueiter	Maria Hinz Gladbacher Straße 51 50189 Eisdorf	Maßstab	1:100
		Baueiter	
		Bem.	



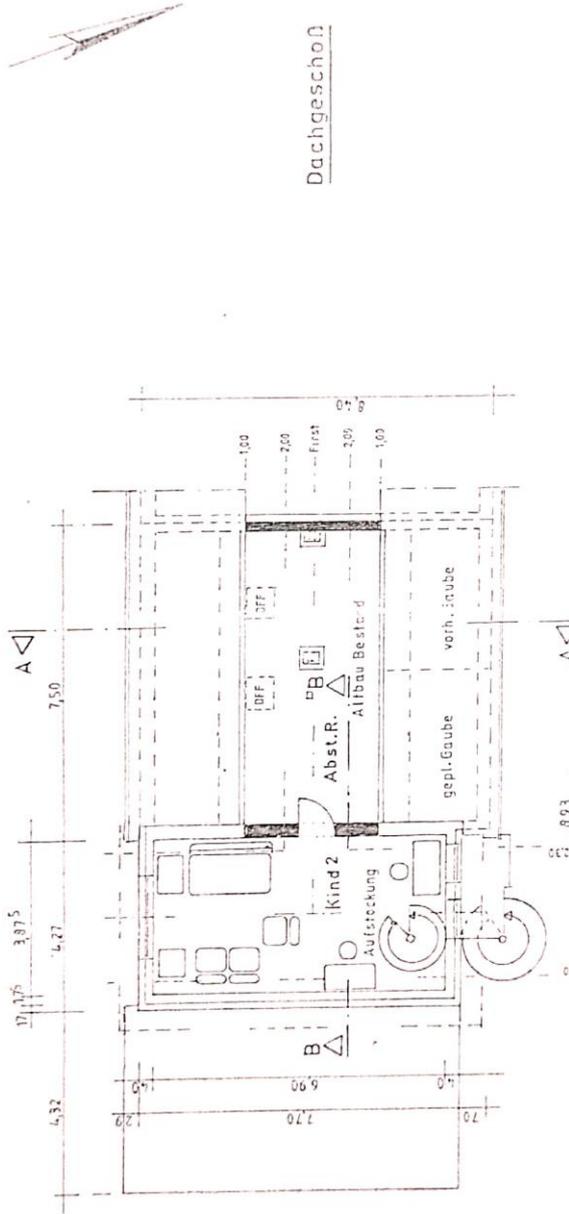
Obergeschoss

Die Pläne sind nicht zur Ausführung bestimmt
Maße sind vor Ort zu prüfen

 Architekturbüro Pier ImmoArch 30 Trautwein, Oberwall Tel: 0224 853371 Fax: 14-jahr-schul@pier.de		Einheitsvermerk 28.10.04 PS
Projekt	Aufstockung und Veränderung einer Garage	Projekt Nr. 04-41
Darstellung	Grundriß Obergeschoss und Schnitt A-A	Zeich. Nr. E-02 Maßstab 1:100
Bauherr	Mani Hind, Glockacher Straße 51 50157 Eschbal	Blauiert

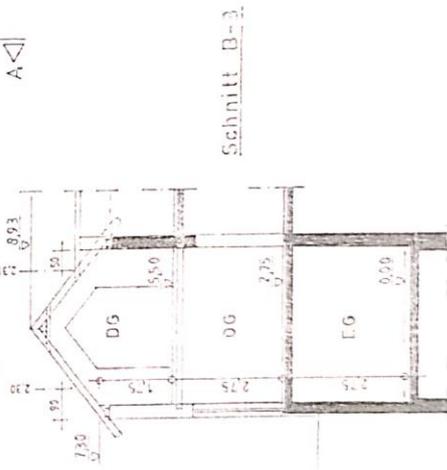


Schnitt A-A



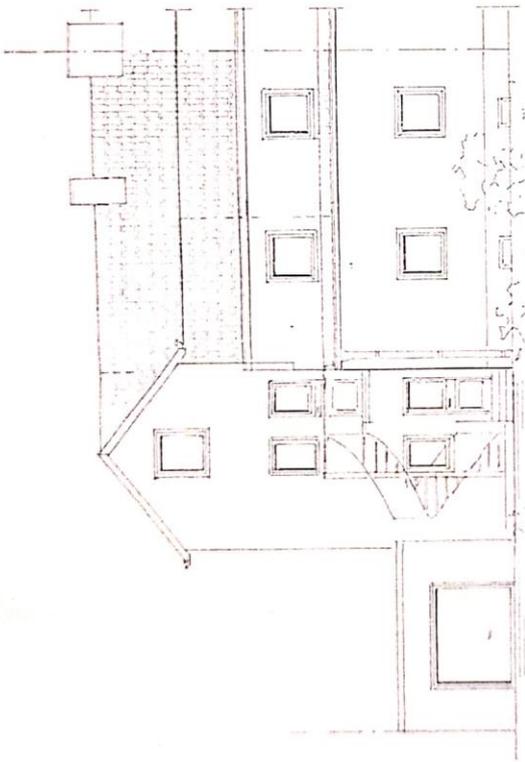
Dachgeschoss

Die Pläne sind nicht zur Ausführung bestimmt
Maße sind vor Ort zu prüfen

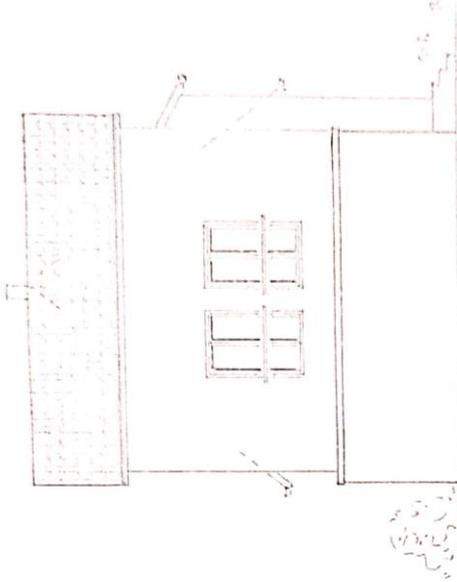


Schnitt B-B

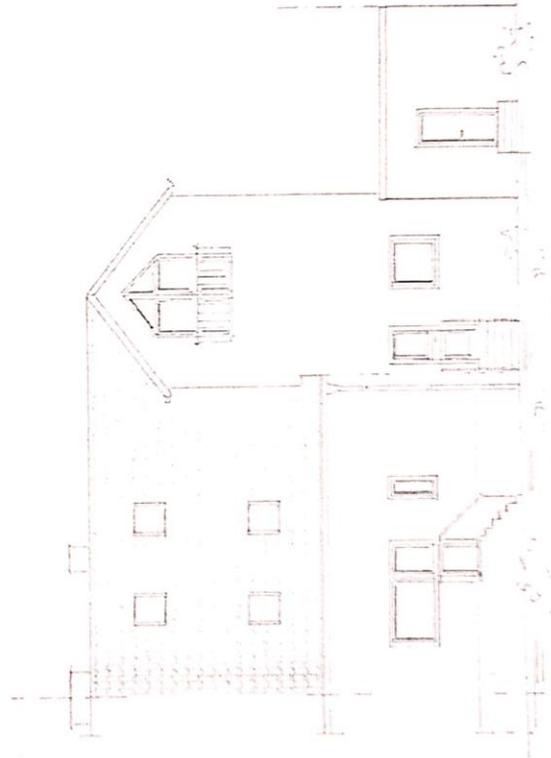
Architekturbüro Pier Im Bienen 50103 Emsdorf - Oberrhein Tel 02274 953473 Fax 74 per schlicht@pier.de		E-Post: arch@pier.de 28.10.04 	Projekt: 04-41 Zeich.-Nr.: E-03 Maßstab: 1:100 Blatt: Blatt 01	Blatt Blatt 01
Projekt: Aufstockung und Verlängerung einer Gaube	Darstellung: Grundriß Dachgeschoss und Schnitt B-B	Autor: Maria Hinz Gladbacher Straße 51 50189 Ebsdorf		



Straßenansicht



Seitenansicht



Gartenansicht

Die Pläne sind nicht zur Ausführung bestimmt
Maße sind vor Ort zu prüfen



Architekturbüro Pier <small>In 3. Stock 1. Etage Tel. 02274 9033-0 Fax: 74 9033-10 www.architekturbuero-pier.de</small>		<small>28.10.04</small>
Projekt	Aufstockung und Veränderung einer Garage	Projekt Nr. 04-41
Geschäft	Ausführung	Zeich. Nr. E-04
Baujahr	Mischbau Gartenauer Straße 51 50107 ESSEN	Maßstab 1:100 Blatt Nr.



Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Unser Angebot erfolgt aufgrund der uns vom Auftraggeber oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf/Vermietung bleiben vorbehalten.
 2. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder aber auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.
 3. Unsere Angebote sind ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Angebotsempfänger zur Zahlung der ortsüblichen oder vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft abschließt; weitere Schadensersatzansprüche unsererseits bleiben vorbehalten.
 4. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.
 5. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z. B. Kauf statt Miete oder umgekehrt) sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.
 6. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form bzw. bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit dem von uns unterbreitetem Angebot steht. Erwerbs und Nutzungsbedingungen sind vom Kunden dem Makler mitzuteilen.
 7. Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Courtageforderung sind ausgeschlossen, soweit die aufrechenbare Forderung nicht rechtskräftig festgestellt ist.
 8. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns das schriftlich unverzüglich, d.h. bis spätestens innerhalb von drei Tagen ab Entgegennahme unseres Angebots mitzuteilen. An Provision sind bei Vertragsabschluss die sich aus den jeweiligen Angeboten ergebenden Beträge (vgl. Ziffer 1) zu zahlen.
 9. Erfüllungsort/Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers, soweit die gesetzlich zulässig ist.
 10. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.
- Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Maklerprovision: Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Alpha Home Immobilien GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57% incl. 19% Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.