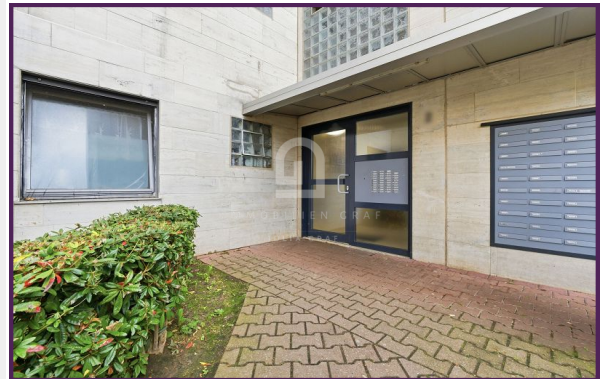




Objektnummer 111C

Bergheim - Bezugsfrei & Renoviert, 3 Zimmer Eigentumswohnung in Bergheim

Eckdaten

Kaufpreis	139.000,00 €
Hausgeld	282,33 €



IMMOBILIEN GRAF

JULIA GRAF

Immobilien Graf

Telefon: +49 163 370 479 3

E-Mail: info@juliagraf-immo.de

Baujahr	1973
Zustand	Teil/Vollrenoviert
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Südost
Unterkellert	Keller
Bauweise	Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	05.02.2029
Energiebedarf	165.10
Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	F
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



Lage

Die Wohnung befindet sich im Bergheimer Wohnpark im Stadtteil Zieverich der Kreisstadt Bergheim. Die Wohnlage überzeugt durch eine angenehme Kombination aus ruhigem, grünem Umfeld und gleichzeitig sehr guter Infrastruktur.

Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zur Erft, deren Uferbereiche zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Fahrradtouren einladen. Das angrenzende Erholungsgebiet bietet einen hohen Freizeitwert und sorgt für eine angenehme Wohnqualität – ein echtes Plus für alle, die naturnah wohnen und dennoch stadtnah bleiben möchten.

Der Stadtkern von Bergheim ist nur etwa 1,5 km entfernt und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie vielfältige kulturelle und gesellschaftliche Angebote. Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Pendler profitieren zudem von der guten Verkehrsanbindung: Die nahegelegenen Autobahnanschlüsse ermöglichen eine zügige Verbindung in Richtung Köln, Düsseldorf und Aachen und machen den Standort auch für Berufspendler besonders attraktiv.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bergheim! Diese charmante Etagenwohnung bietet Ihnen auf 82 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Das Gebäude wurde 1973 in massiver Bauweise errichtet.

Die vollständig renovierte Wohnung erstreckt sich über 3 Zimmer, darunter 2 gemütliche Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2025 statt und sorgt für ein zeitgemäßes Wohngefühl.

Der einladende Wohnbereich ist mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet. Ein weiteres Highlight ist die großzügige Loggia, die Ihnen einen entspannten Rückzugsort im Freien bietet.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, was zusätzlich Raum für Ihre persönlichen Bedürfnisse schafft. Parkmöglichkeiten sind im Umfeld vorhanden.

Erleben Sie ein neues Wohngefühl in Bergheim in einer Gemeinschaft von insgesamt vier Etagen. Zögern Sie nicht und lassen Sie sich dieses attraktive Kaufangebot nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause zu zeigen!



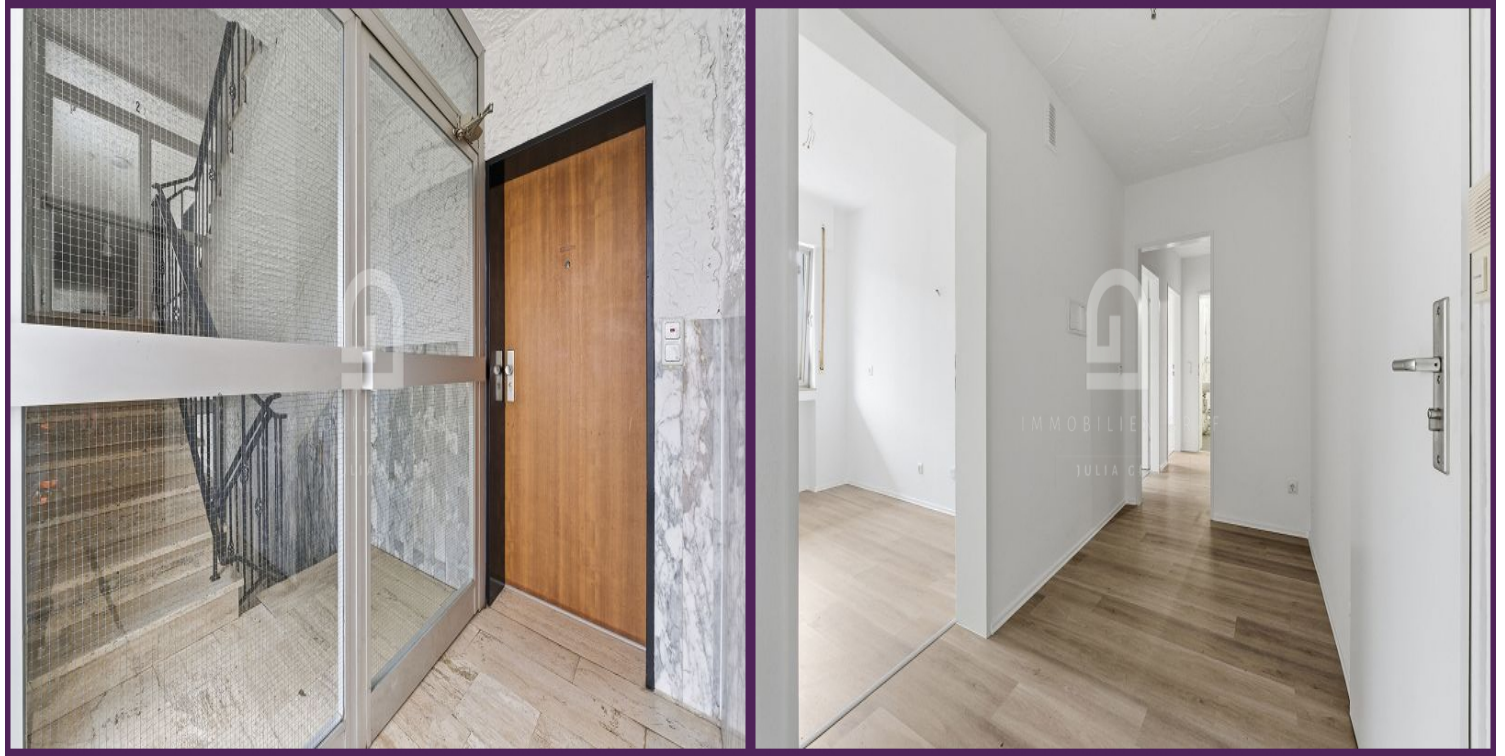
Ausstattung

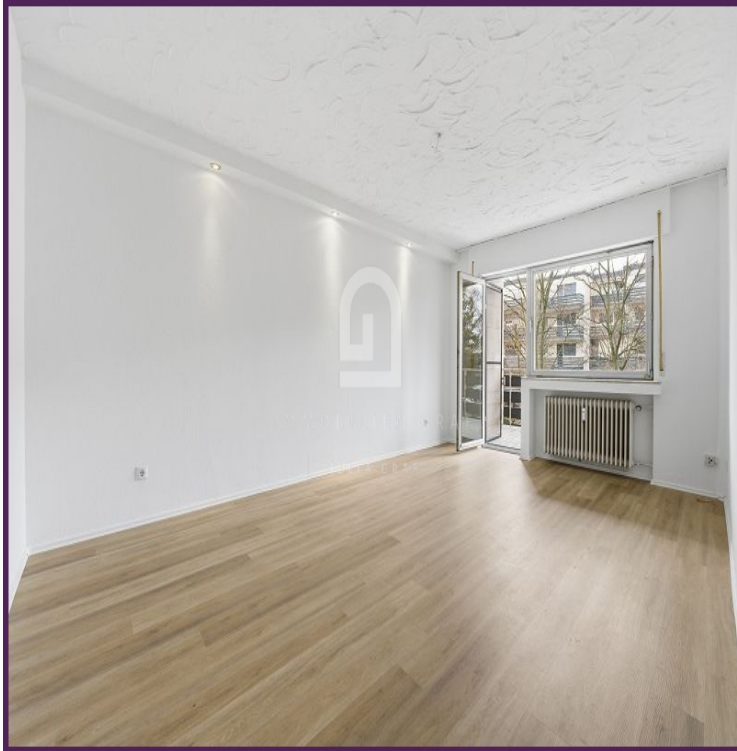
- renoviert
- neues Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Vinylboden
- Loggia
- Kellerraum
- Zentralheizung
- Gasbefeuerung

Sonstiges

*Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.2.2029.
Endenergiebedarf beträgt 165.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist F.*

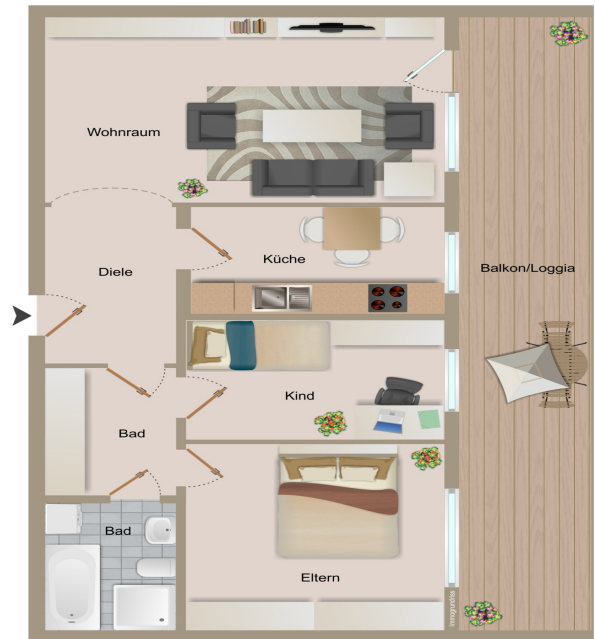
*Das Hausgeld beträgt 501,00 € wovon 228,00 € umlagefähig sind.
Möglichkeit auf Kauf eines Tiefgaragenstellplatz*













IMMOBILIEN GRAF

JULIA GRAF

Immobilien Graf

Telefon: +49 163 370 479 3

E-Mail: info@juliagraf-immo.de





IMMOBILIEN GRAF

JULIA GRAF

Immobilien Graf

Telefon: +49 163 370 479 3

E-Mail: info@juliagraf-immo.de