



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

COLOGNE IMMOBILIEN IMMOBILIENMAKLER SACHVERSTÄNDIGER PROJEKTENTWICKLER www.cologneimmobilien.de

Wir tragen die Immobilien DNA in uns!

Alexander Motyl (Hrsg.)
Wirtschaftsjurist LL.M.
ALEXANDER MOTYL
DIPL. SACHVERSTÄNDIGER (DIA)
ZERT. IMMOBILIENGUTACHTER DIN 17024
+49 2234 250 96 15
www.cologneimmobilien.de

129.000 EUR
Courtage:
3,57 % inkl. MwSt.

IDEAL FÜR KAPITALANLEGER : GEMÜTLICHE 5-ZIMMER-ALTBAU-DOPPELHAUSHÄLFTE IN BERGHEIM GESUCHT?
Dann: www.cologneimmobilien.de !

Capital
MAELZER RANKING
Top-Makler Köln
Hausmarken 50
Cologne Immobilien



Objektnummer 2024040148

Bergheim - IDEAL FÜR KAPITALANLEGER : GEMÜTLICHE 5-ZIMMER-ALTBAU-DOPPELHAUSHÄLFTE IN BERGHEIM

Eckdaten

Courtagehinweis

Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrags, so wird eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. der ebenfalls einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Vermieter abgeschlossen. Die Provision wird mit dem Abschluss des Vertrags fällig.

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

| | |
|------------------------------|----------------------------------|
| <i>Wohnfläche</i> | 109,0 m² |
| <i>Grundstücksfläche</i> | 127,0 m² |
| <i>Anzahl Zimmer</i> | 5,0 |
| <i>Anzahl Schlafzimmer</i> | 3,0 |
| <i>Anzahl Badezimmer</i> | 1,0 |
| <i>Baujahr</i> | 1936 |
| <i>Letzte Modernisierung</i> | 1979 |
| <i>Bad</i> | Wanne, Fenster |
| <i>Küche</i> | Einbauküche |
| <i>Bodenart</i> | Parkett, Teppich, Fliesen |
| <i>Befeuerung</i> | Gas |
| <i>Gartennutzung</i> | |
| <i>Wintergarten</i> | |
| <i>Unterkellert</i> | Keller |
| <i>Abstellraum</i> | |

Energieausweis

| | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| <i>Energieausweistyp</i> | Bedarfsausweis |
| <i>Gültig bis</i> | 08.12.2035 |
| <i>Energiebedarf</i> | 413.2 kWh/(m²*a) |
| <i>Energieträger</i> | Gas |
| <i>Energieeffizienzklasse</i> | H |
| <i>Ausstellendatum</i> | 08.12.2025 |
| <i>Jahrgang des Energieausweises</i> | 2014 |
| <i>Gebäudeart</i> | wohn |

Objektbeschreibung

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Lage

A4 Autobahn 12 km

Distanz Einkaufsmöglichkeit 600 m

Distanz Kindergarten 200 m

Distanz Schule 900 m

Distanz öffentliche Verkehrsmittel 150 m

Distanz Spielplatz 500 m

Die Immobilie befindet sich in Bergheim Quadrat-Ichendorf, nahe bei Köln im Rhein-Erft-Kreis. Die Lage bietet eine ruhige, familienfreundliche Wohnumgebung mit viel Natur und guter Anbindung an städtische Zentren.

Hier bietet sich Ihnen eine gepflegte, angenehme Nachbarschaft mit vielen Einfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Minuten entfernt, sodass der tägliche Bedarf entspannt zu Fuß oder mit dem Auto gedeckt werden kann. Ideal für Familien befinden sich auch Kindergarten und Schule, sowie ein Spielplatz in unmittelbarer Nähe.

Die Region ist von grüner Landschaft, Wäldern und Feldern geprägt und lädt zu angenehmen Spaziergängen, sowie anderen Outdoor-Aktivitäten an der frischen Luft ein. Quadrat-Ichendorf bietet ein breites Freizeit- und Kulturangebot, darunter das Oleander Frei- und Hallenbad, mehrere Spiel- und Sportanlagen, den Tierpark Quadrat-Ichendorf, sowie das örtliche Bürgerhaus als kultureller Treffpunkt. Historische Bauwerke wie Schloss Frens und das Gestüt Schlenderhan ergänzen das attraktive Umfeld.

Objektbeschreibung

STEIGENDE ZINSEN, INFLATION, STEIGENDE PREISE - Vielleicht können wir Ihnen mit dieser Immobilie zum GLÜCK verhelfen:

Angeboten wird eine wunderbare Gelegenheit, das vorhandene Kapital in eine Doppelhaushälfte in Bergheim zu investieren, welches bereits vermietet ist. Die besondere Immobilie liegt nahe des Stadtzentrums, in einer ansprechenden Wohngegend Bergheims. Eine familienfreundliche, gepflegte Gegend erwartet Sie hier. Die teilweise unterkellerte Doppelhaushälfte wurde ca. 1936 errichtet und verfügt über ca. 109 m² Wohnfläche. Geheizt wird per Gasheizung, die Warmwasserbereitung geschieht dabei über den Durchlauferhitzer. Die Wärmeverteilung erfolgt über die gut verteilten Heizkörper. Die Fensteranlagen bestehen aus Aluminiumprofilen mit Einfachverglasung und verfügen über manuelle Rollläden. Im Anbau, der in ca. 1956 errichtet wurde, sind ein Holzfenster mit Einfachverglasung und ein 2-Fach-verglastes Kunststofffenster verbaut. Die Stromkabel sind noch aus dem Baujahr, der Sicherungskasten wurde in 2014 erneuert. Es liegt seit ca. 1976 eine Vermietung vor. Die monatliche Kaltmiete beträgt 528 EUR, zuzüglich



Nebenkosten, die 357 EUR monatlich an Stromkosten und 190 EUR alle 3 Monate für Abwasser betragen. Auch die Heizkosten und die Grundsteuer übernimmt die Mieterfamilie. Die Wohngebäudeversicherung wird vom Vermieter getragen. Das Hausdach wurde in ca. 1990 teilweise erneuert und dabei stellenweise gedämmt.

Im Erdgeschoss gelangen Sie von der Diele aus nach rechts in die gemütliche Küche, die direkten Zugang zum praktischen Esszimmer bietet. Geradeaus auf der linken Seite bietet sich unter der Treppe eine praktische Abstellkammer sowie ein Zugang zum Keller. Weiter geradeaus betreten Sie den Anbau, der ca. 1956 nachträglich errichtet wurde. Hier befindet sich auf der linken Seite ein Waschraum, der ursprünglich ein Gäste-WC war - sämtliche Anschlüsse sind weiterhin vorhanden. Dem Flur weiter folgend gelangen Sie in den Innenhof, mit Wintergarten, Werkstatt und kleiner Rasenfläche.

Auf halber Höhe zwischen Erd- und erstem Obergeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Badewanne, Keramikwaschbecken und großem Fenster. Im ersten Obergeschoss gelangen Sie zunächst in die Diele, mit Zugang zu einem Schlafzimmer auf der linken Seite und einem Wohnzimmer geradeaus folgend. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinderzimmer oder Büros nutzbar sind. Die kleine Abstellkammer und der Kellerzugang befinden sich unter der Treppe im Erdgeschoss.

Als Bodenbeläge wurden überwiegend Fliesen und Teppichböden sowie Laminat verwendet. Die Doppelhaushälfte ist teilweise unterkellert. Der Keller wurde seit dem Baujahr nicht modernisiert und besteht aus einem großen Raum mit einer Gewölbedecke. Hier erreichen Sie alle nötigen Leitungen, wie die Küchenwasserleitung, die ca. 1976 erneuert wurde. Im gemütlichen Innenhof bietet sich viel Potenzial; hier befindet sich eine Werkstatt, Zugang zum Wintergarten und eine kleine Rasenfläche hinter der Werkstatt. Es ist eine charmante und sanierungsbedürftige Wohneinheit mit viel Potenzial für eine ansprechende Kapitalanlage. In dieser ruhig liegenden Immobilie können Sie gewiss eine gute Investition tätigen!

Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Zukunft gestalten!



Ausstattung

- **Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern und Wintergarten mit 109 m² Wohnfläche**
- **Küche mit angeschlossenem Esszimmer, Anbau mit Waschraum und Wintergarten im Erdgeschoss**
- **Innenhof mit Wintergarten (nicht beheizt), Werkzeugschuppen und kleiner Rasenfläche**
- **Waschraum mit Anschlüssen für ein Gäste WC**
- **Badezimmer mit Badewanne, Keramikwaschbecken und Fenster auf halber Höhe zwischen Erd- und Obergeschoss**
- **Elternschlafzimmer und Wohnzimmer im Obergeschoss**
- **Zwei Kinderzimmer oder bei Bedarf Gäste-/Arbeitszimmer im ausgebauten Dachgeschoss**
- **teilweise Unterkellert**
- **Hohe Decken von ca. 1,80 in der gesamten Einheit**
- **Holztüren, überwiegend Aluminiumfenster, ein Kunststofffenster und zwei Holzfenster**
- **Fliesen, Teppichböden und Laminat als Bodenbeläge**
- **Gasheizung und Warmwasserbereitung durch den Durchlauferhitzer**
- **Gute Infrastruktur und hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel**
- **Breites Angebot an Freizeit und Naherholungsmöglichkeiten**
- **Ideal für Kapitalanleger**



Sonstiges

Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontakteaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten.

Zwischenvermarktung bleibt vorbehalten. Wir behalten uns vor, bei Weitergabe unserer Exposés an Dritte Provision- bzw. Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung. Gerne beraten wir Sie individuell und professionell. Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf unseren bewährten professionellen Standard.

**Rufen Sie uns an: 02234 – 250 96 15 oder schreiben Sie uns: info@cologneimmobilien.de
Besuchen Sie uns auf: www.cologneimmobilien.de**

Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der genannten Provision. Der Immobilienmakler hat ebenfalls einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. Die Provision wird mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Unsere Expertise:

Menschen & Immobilien - Wir beweisen, dass Immobilienvermarktung durch uns anders geht! COLOGNE IMMOBILIEN (Sachverständigenbüro u. Immobilienmakler) wurde im Jahre 2023 und 2024 zum BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS ausgezeichnet. Damit gehören wir zu den besten Immobilienunternehmen weltweit, empfohlen von BELLEVUE - Europas größtem Immobilien-Magazin. Auch die Zeitschrift FOCUS zeichnete uns 2023, 2024 und 2025 zum TOP 1.000-Maklerunternehmen-Deutschlands aus!

Aktuell sind wir zum TOP-5 Makler in KÖLN mit 5-Sternen in der Zeitschrift CAPITAL ausgezeichnet worden!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

COLOGNE IMMOBILIEN
www.cologneimmobilien.de

IMMOBILIENMAKLER
SACHVERSTÄNDIGE
PROJEKTENTWICKLER

BELLEVUE
Best Property Agents
2022

MEHR INFORMATIONEN

Wirtschaftsjurist LL.M.
Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten u. Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter
nach DIN EN 17024
Recognised European Valuer (REV)
Projektmanager Level D (GPM)

+49 (0) 2234 250 96 15 info@cologneimmobilien.de Hauptstr. 19 - 21 | 50226 Frechen

IMMOBILIEN SICHER ★ ★ ★ ★ ★
BEWERTEN & VERKAUFEN
WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

Online ansehen



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMO MANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

Online ansehen



IMMO MANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

Online ansehen



IMMO MANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

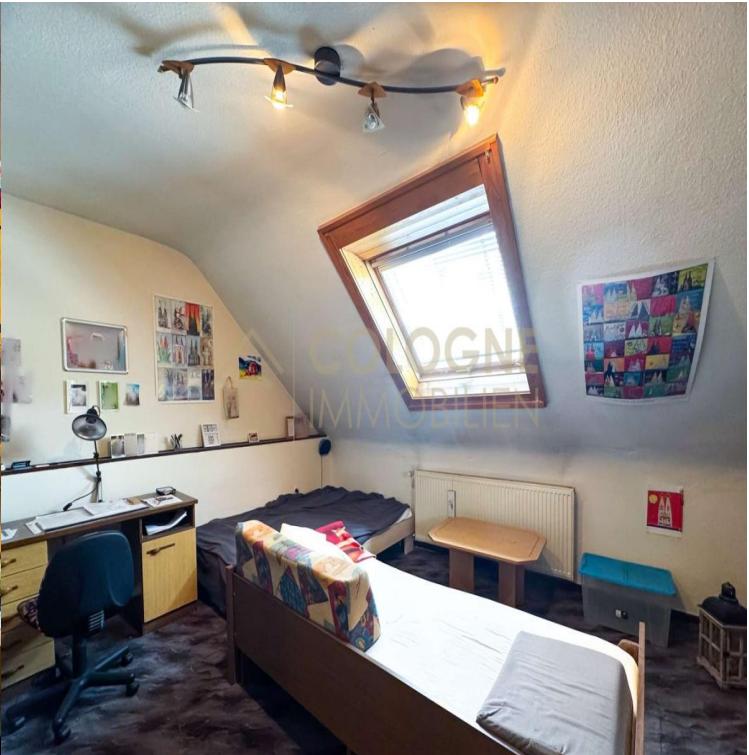
Online ansehen



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMO MANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

Online ansehen



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMO MANAGER



GUTSCHEIN

GUTSCHEIN GILT FÜR EINE KOSTENLOSE
MARKTPREISEINSCHÄTZUNG IHRER
IMMOBILIE DURCH EINEN ZERTIFIZIERTEN
GUTACHTER UND STUDIERTEN
WIRTSCHAFTSJURISTEN!



IMMOBILIEN SICHER
BEWERTEN & VERKAUFEN

WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](#)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMO MANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

Online ansehen



IMMO MANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

Online ansehen



IMMO MANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Sie interessieren sich für unsere Immobilie?

So gehen Sie vor:

1. Unsere Website besuchen
Weitere Bilder, Infos sowie unser Kontaktformular finden Sie unter:
www.cologneimmobilien.de

2. Kontaktformular ausfüllen
Bitte vollständig ausfüllen; unsere AGB akzeptieren und Anfrage unverbindlich und kostenfrei absenden.

3. Maileingang prüfen
Wir bearbeiten Ihre Anfragen & senden Ihnen umgehend das Exposé zu. Downloaden & lesen :)

4. Spam-Ordner überprüfen
Ggf. wurde unsere Antwort in Ihrem Spam-Ordner verschoben.

5. Anrufen
Sie finden keine Email von uns?
Dann rufen Sie uns bitte an: 02234 - 250 96 15

WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

Online ansehen



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)