

SCHNÄPPCHEN!! Riesige 70er-Jahre VILLA FLORA für Handwerker/Architekten! 2-4 Einheiten möglich



50126 Bergheim

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 260,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

Scout-ID: 149614305
Objekt-Nr.: 4445



Ihr Ansprechpartner:

J. Johanning KG

Frau Christa Tollmann

E-Mail: info@johaenning.de

Tel: +49 2427 901909

Mobil: +49 1511 2464114

Web: <http://www.johaenning.de>

Haustyp:	Besondere Immobilie
Grundstücksfläche ca.:	950,00 m ²
Nutzfläche ca.:	135,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Baujahr:	1970
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Heizungsart:	Elektro-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Strom
Baujahr laut Energieausweis:	1970
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
vom notariell beurkundeten Kaufpreis

SCHNÄPPCHEN!! Riesige 70er-Jahre VILLA FLORA für Handwerker/Architekten! 2-4 Einheiten möglich



50126 Bergheim

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 260,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

SCHNÄPPCHEN!!!!

Achtung!
Handwerker, Architekten und Baufirmen/Bauhandwerker:

Lage gut: Eigene Erschließungsstraße!

Wenn Sie einen Blick dafür haben, aus dieser Immobilie neuzeitliches Wohnen und Arbeiten zu schaffen, dann wird sich der Sanierungsfall dieses Objektes positiv auszahlen.

Wir bieten Ihnen ein großzügiges und repräsentatives Anwesen aus den 70er-Jahren an, daß ein ortsansässiger Bauunternehmer für sich und seine Firma erbaut hat.

Jetziger Grundriss:

ERDGESCHOSS - ca. 206 m²

Windfang
Garderobe
Gäste-WC
Wohndiele
Wohn-Esszimmer
Küche
Schlaftrakt mit
3 Schlafzimmern
Badezimmer
separates WC
Flur + Schrankwand
Spind

Balkon erreichbar von der Wohndiele und vom Wohnzimmer

KELLER/SOUTERRAIN
Schwimmbad mit Nebenräumen und angrenzender Terrasse
Kellerbar
Abstell- und Technikräume

BÜRO-/EINLIEGEREINHEIT mit separatem Eingang:

Büroräume
WC und Waschraum
Schrankflur

Unterkellertes GARAGENHAUS für mehr als 2 Pkw
mehrere Pkw Stellplätze

GARTENPARK mit persönlichem Zugang zur Erftaue.

ZUR VERDEUTLICHUNG: Prämisse

Sie erwerben das Objekt zum Bodenwert PLUS, eine Sanierung ist jedoch erforderlich.

Variante 1
Die Großzügigkeit in Bezug auf Wohnen und Freizeit

(Schwimmbad) plus Büroeinheit bleiben erhalten.

Variante 2
Aufteilung des Objektes in 2-3 Einheiten

Variante 3
Weitere Nutzung von Ausbaureseren im Dachgeschoß

Selbstverständlich sind baurechtliche Prüfungen notwendig. Wir empfehlen eine Bauvoranfrage.

Ausstattung:

Ursprungserstellung 1970, Vollstein-Klinkerfassade, innenliegende Kerndämmung.
Marmorböden und -treppen
hochwertige Fenster mit Thermoverglasung,
Schiebeelemente
Aufwendige Balkonkonstruktion rückseitig

Beheizt wird die Villa aus dem Jahr 1970 mit einer Elektro-Fußbodenheizung.
Der Aufbau und Vielschichtigkeit: Estrich oben, Elektroheizung eingefaßt mit Eternitplatten (Prüfprotokoll liegt vor und ist zu beachten)

Lage:

Die Immobilie liegt am Ende einer ruhige Anwohnerstraße "Dead End Street" ohne Durchgangsverkehr in BERGHEIM.

Beliebte Wohnlage!

Florastraße 17 ist ein außergewöhnliches repräsentatives Gebäude mit Villencharakter.

BERGHEIM ist die Kreisstadt (ca. 65.000 Einwohner) des Rhein-Erft-Kreises in NRW.

BERGHEIM ist ein Mittelzentrum mit bester Infrastruktur und liegt westlich von Köln.

Durch BERGHEIM fließt die ERFT. Am Ende des Gartenparks gibt es ein separates Tor, durch das Sie direkt die Erftauen erreichen.

Beim Hochwasser 14.7.22 nicht betroffen.

Sonstiges:

FLORASTRASSE 17:
Ein Gebäude mit Perspektive wenn Sie bereit sind, qualifiziert modernes Wohnen in die bestehenden Räumlichkeiten neu zu integrieren.

Ob für Eigenbedarf oder als Aufteilungsobjekt, Räume und Stellplätze stehen zur Verfügung. Lassen Sie sich inspirieren durch eine Besichtigung.

SCHNÄPPCHEN!! Riesige 70er-Jahre VILLA FLORA für Handwerker/Architekten! 2-4 Einheiten möglich



50126 Bergheim

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 260,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

Die Lage des Objektes ist besonders: Ruhiger Erschließung, mit Charakter einer Privatstraße.

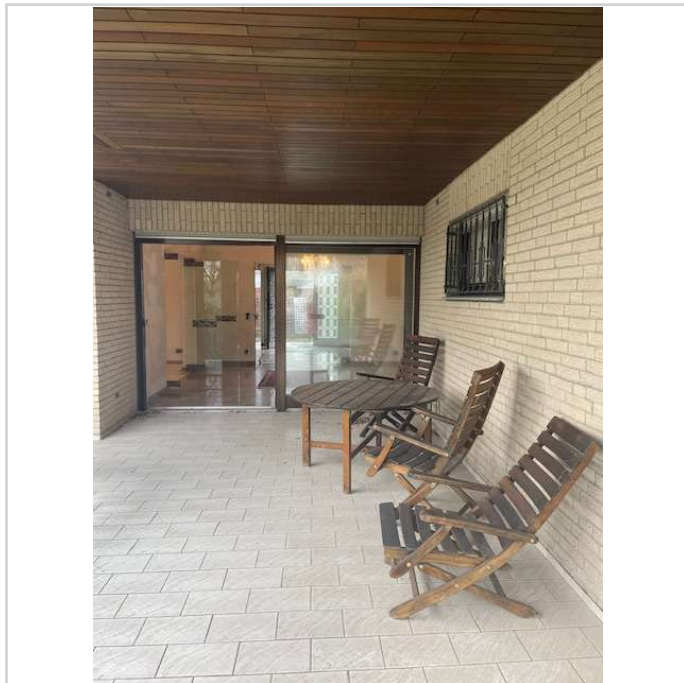
Bitte nehmen Sie Kontakt zu uns auf:

Dipl.-Ing. Joachim J. Johanning 0172 277 92 17

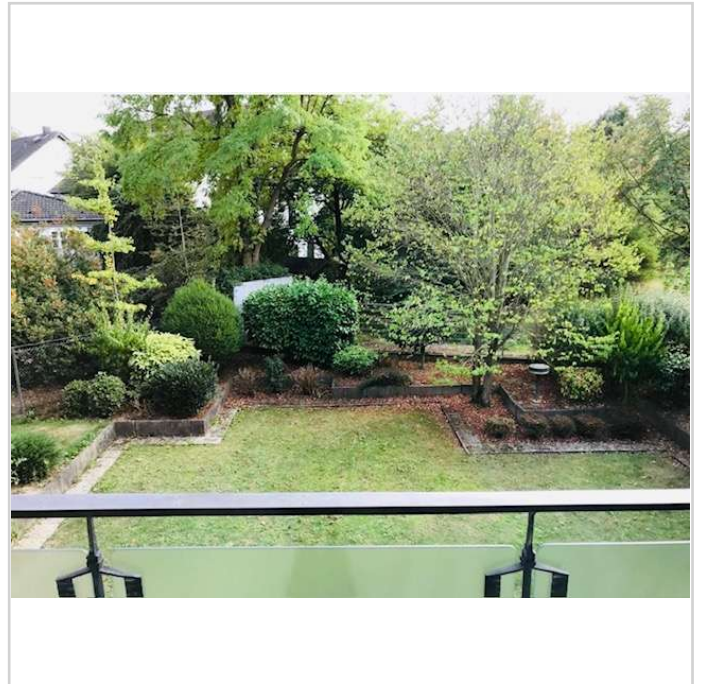
Christa Tollmann 0151 124 64 114

WIR FREUEN UNS AUF IHREN ANRUF!

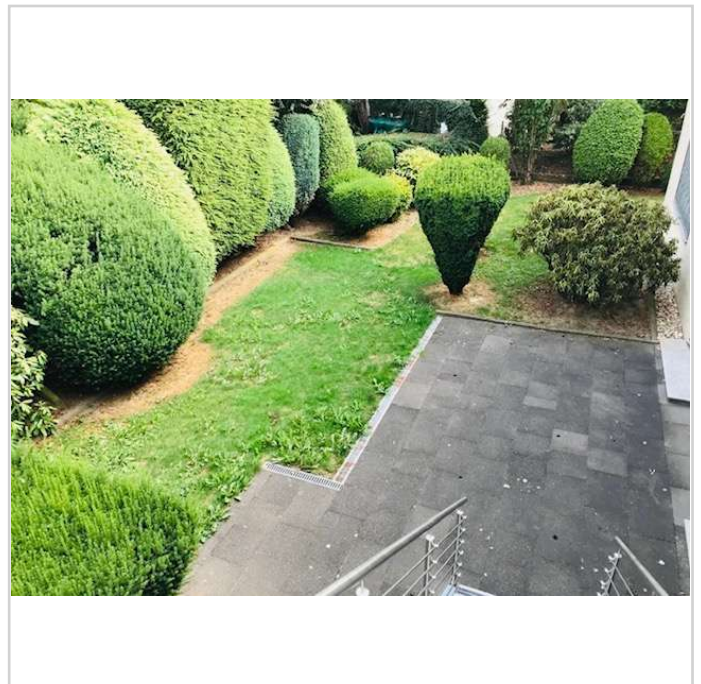
Alle Angaben lt. Verkäuferin - Stand 03/2024



IMG_6020



IMG_6312



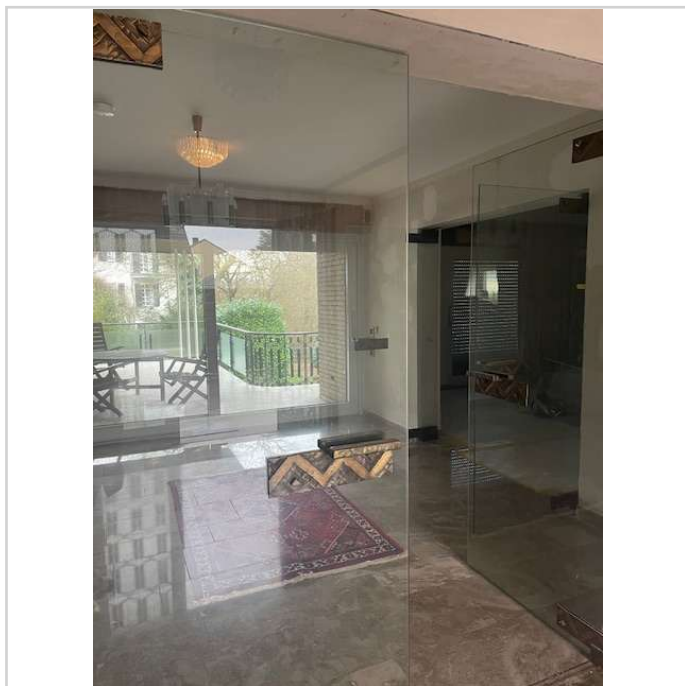
IMG_6311

SCHNÄPPCHEN!! Riesige 70er-Jahre VILLA FLORA für Handwerker/Architekten! 2-4 Einheiten möglich

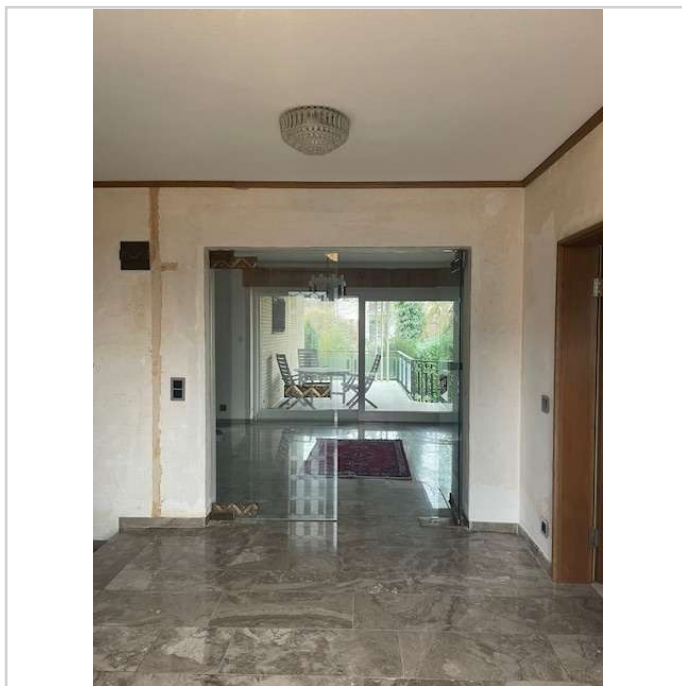


50126 Bergheim

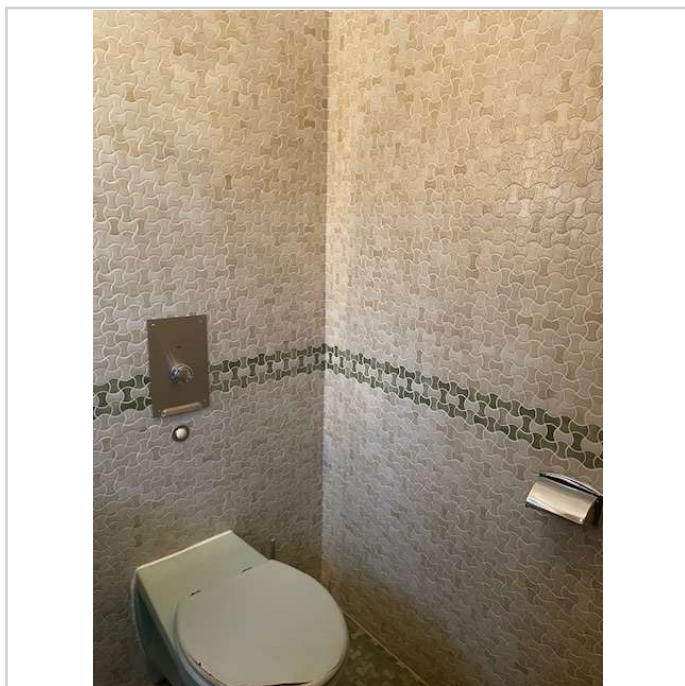
Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 260,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



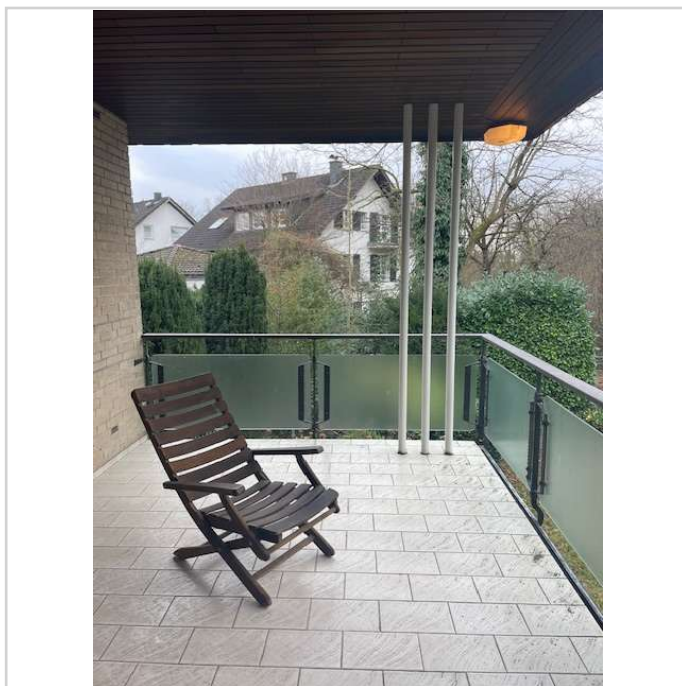
IMG_6019



IMG_6018



IMG_6017



IMG_6023

SCHNÄPPCHEN!! Riesige 70er-Jahre VILLA FLORA für Handwerker/Architekten! 2-4 Einheiten möglich



50126 Bergheim

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 260,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



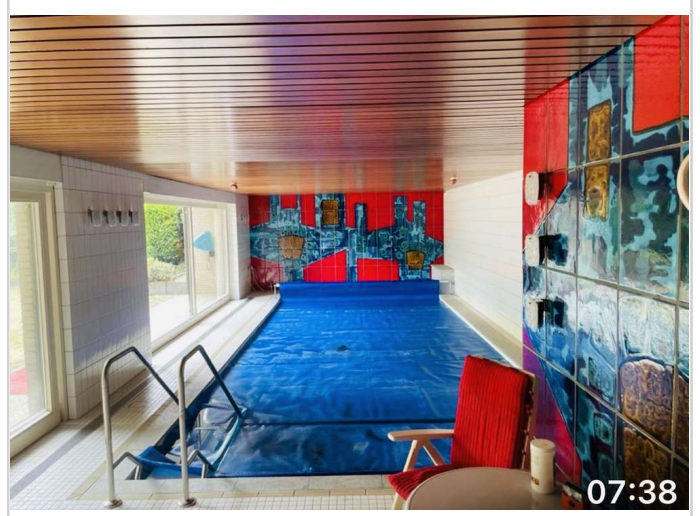
IMG_6022



PHOTO-2024-02-06-07-38-42



IMG_6025



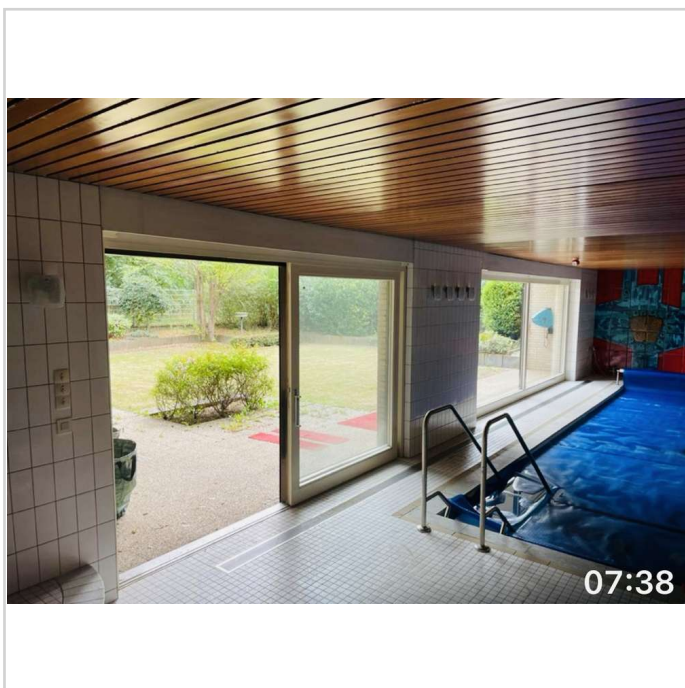
IMG_6313

SCHNÄPPCHEN!! Riesige 70er-Jahre VILLA FLORA für Handwerker/Architekten! 2-4 Einheiten möglich



50126 Bergheim

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 260,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



IMG_6314

SCHNÄPPCHEN!! Riesige 70er-Jahre VILLA FLORA für Handwerker/Architekten! 2-4 Einheiten möglich



50126 Bergheim

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 260,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

