



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MW-60982

Riesengrundstück - Riesenpotential !

Eckdaten

Kaufpreis

367.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	108,0 m²
Grundstücksfläche	2.106,0 m²
Gesamtfläche	226,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1910
Bad	Dusche, Wanne
Bodenart	Fliesen, Laminat
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gut angebenen und lebendigen Lage in Bergheim-Zieverich. Die Nachbarschaft ist durch überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt. Diese angenehme Umgebung bietet optimale Bedingungen für das Wohnen sowohl für Familien als auch für Paare und Singles.

Die Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind hervorragend. Die Bahnstation Bergheim Zieverich ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch mehrere Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, was eine flexible Mobilität innerhalb der Stadt sichert. Die Autobahn A61 (Richtung Venlo oder Koblenz) erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Ebenso die A4 (Richtung Köln oder Aachen) im Autobahnkreuz Kerpen. Bergheim liegt inmitten der Großräume Köln, Düsseldorf und Aachen.

Einkaufsmöglichkeiten an frischen Lebensmitteln und Artikeln des täglichen Bedarfs sind in kurzer Distanz fußläufig zu erreichen. Familienfreundlich ist die Umgebung dank der Nähe zu mehreren Spielplätzen und Kindergärten. Schulen, Sportstätten und Erholungsorte sind ebenfalls sehr gut zu erreichen und bieten auch vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Insgesamt überzeugt die Gegend durch eine harmonische Kombination aus praktischer Infrastruktur, familienfreundlichen Freizeitangeboten und einer einladenden Wohnatmosphäre. Diese Mischung macht den Standort zu einer attraktiven Wahl für alle, die Wert auf Lebensqualität und Komfort legen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Erwerben Sie eine Immobilie, die ihresgleichen sucht.

Dieses kombinierte Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Bergheim bietet Ihnen derzeit rund 108m² Wohnfläche, ca. 118m² Ladenfläche mit Nebenräumen und weitere Nutzflächen zur Lager- oder Werkstatteinrichtung. Auch die Grundstücksfläche von ca. 2.106m² ist überdurchschnittlich und bietet neben einem Bunker aus Weltkriegszeiten noch viel weiteres Potential.

Das ursprüngliche Gebäude wurde ca. 1910 erbaut, 1933 aufgestockt, 1948 weiter ausgebaut und in den 1960er Jahren um die Geschäftsräume erweitert. Die Aufteilung der Wohnflächen und die zugehörigen Deckenhöhen sind teilweise als nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen, bieten aber dem geübten Heim- oder Handwerker viele Möglichkeiten zu einer modernen Neugestaltung.

Auch ein Abriss der Bestandsgebäude und ein größerer Neubau an gleicher Stelle ist durchaus denkbar und interessant. Das Baufenster ermöglicht eine zu bebauende Bruttogrundfläche von ca. 230m², so dass bei einer 2-geschossigen Bauweise plus Dach-/Staffelgeschoss mindestens 450m² Wohnfläche realisierbar sein sollten. PKW-Stellplätze oder auch Garagen sind im Hofbereich und auch vor dem Haus in ausreichender Anzahl zu ermöglichen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das ursprüngliche Haus wurde vermutlich um 1910 errichtet und in den folgenden Jahrzehnten immer wieder erweitert und modernisiert.

Das Wohnhaus hat zwei Wohnebenen und ist teilweise unterkellert. Der Gewerbebereich, bestehend aus Ladenlokal, sowie Lager- und Büroflächen, ist eingeschossig ausgeführt.

Das Grundstück bietet mit seinen insgesamt ca. 2.106m² Fläche im vorderen Teil eine Mischfläche (Gewerbe/Wohnen) von 569m² und im Anschluss insgesamt noch rund 1.537m² an Gartenfläche. Diese beinhaltet auch den zuvor beschriebenen Bunker.

Die Fenster im Gebäude bestehen überwiegend aus Kunststoffrahmen mit 2-fach Verglasung aus den Jahren 1989 bzw. 1993. Die elektrische Anlage wurde auch modernisiert und ist in allen Bereichen mit FI-Schutzschaltern ausgerüstet. Die Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2022 versorgt das gesamte Gebäude mit Wärme und auch warmen Wasser.

Die Immobilie besitzt einen gesteigerten Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf und ist daher gleichermaßen für Heim- oder Handwerker sehr gut geeignet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Sehr gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen, bieten Ihnen jedoch zuvor die Möglichkeit, sich die Immobilie in einem virtuellen Rundgang in vielen Einzelheiten anzuschauen.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Gerne beraten wir Sie nach vorheriger Terminvereinbarung auch persönlich in unseren Büros in:

**50127 Bergheim
Köln-Aachener Str. 114**

oder

**50170 Kerpen
Brechtstraße 20**

oder auch

per Video-Konferenz.

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

Media-Store.net

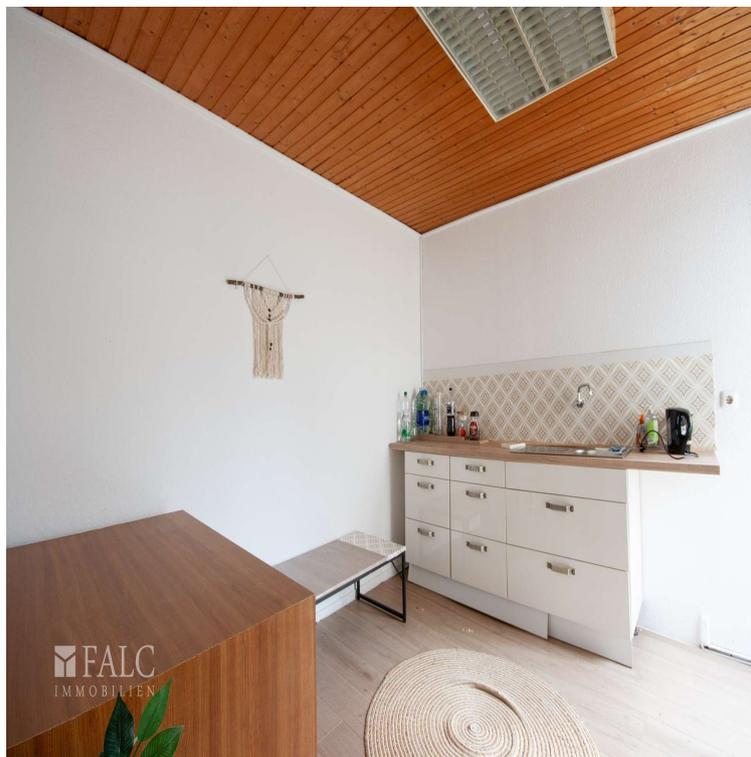
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

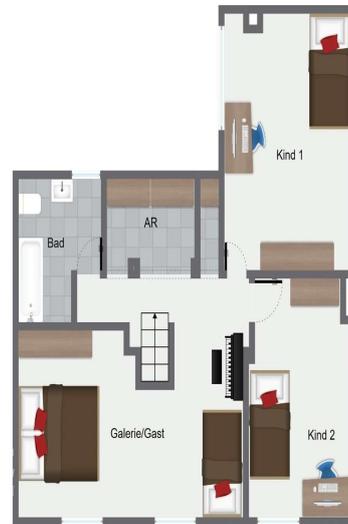
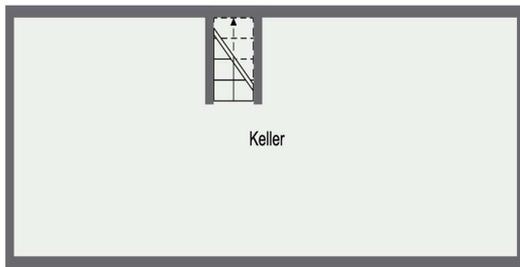
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

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](#)