



Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

Email: Mueller-Beratung@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

!! Sie sanieren Ihr Zuhause !!

Freistehender Flachdachbungalow

an bester Adresse in 50126 Bergheim

Unser Angebot bietet Ihnen ruhiges Wohnen in einem grünen Umfeld an einer der besten Adressen von Bergheim.

Es ist anzuraten, das Anwesen im Charme der „60iger Jahre“ einer Kernsanierung zu unterziehen. Sie können dann alles nach Ihren Vorstellungen gestalten.

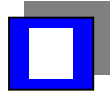
Bereits beim Einfahren in Ihr Wohnquartier werden Sie bzw. Ihre Gäste das Wohnen an erster Adresse fühlen und erleben. Keine massive, enge Bebauung, sondern großzügig angelegte Vorgärten und individuelle Hausformen prägen das Bild. Sie empfangen Ihre Gäste im geräumigen Eingangs- / Dielenbereich. Hier leben und wohnen Sie auf versetzten Wohnebenen.

Linker Hand bzw. geradeaus befindet sich Ihr Privatbereich mit Schlaf- und Kinderzimmern und Ihr Bad.

Rechts gehen Sie über eine offene Treppe ein paar Stufen abwärts und Sie blicken in Ihren ca. 41 m² großen Wohn- / Essbereich. Zwei große Fensterelemente geben Ihrem Wohnbereich ausreichend Licht, eine behagliche Atmosphäre und den Blick auf die große Terrasse und den angelegten, nach Südwesten ausgerichteten Garten. Hier bietet es sich an – im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen eine Kaminecke einzubauen, an der Sie an kalten Wintertagen im Freundes-, Bekannten- oder Familienkreis bei knisterndem Feuer angeregte Kamingespräche führen oder auch nur heimelig verweilen können.

Rechter Hand die ausreichend große Küche und Ihr separates Arbeitszimmer, ebenfalls mit einem großen Fensterelement und einem möglichen Zugang auf die Terrasse.

Eine Treppe zwischen dem Dielen- und Wohn-/Essbereich führt Sie ins Untergeschoss mit mehreren Lager- und Hauswirtschaftsräumen in ausreichender Größe. Ein Raum ist wohnlich ausgebaut und hat einen direkten Zugang zum Garten. Im Rahmen der Sanierung könnten Sie hier evtl. Ihren Büro, Gäste-, Hobby- Wellnessbereich gestalten.



Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

Email: **Mueller-Beratung**
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

Eine ganz private Ruhe- und Erholungszone bietet die sich an den Wohnbereich anschließende Südwestterrasse und der Garten mit gantztägig vorhandener Sonneneinstrahlung. Mit gärtnerischem Geschick planen und gestalten Sie hier Ihre ganz persönliche grüne Oase mit z.B. separatem Sitz- und Grillplatz und / oder dem Spielbereich für Ihre Kinder. Wenn alles fertig ist, laden Sie Ihre Freunde und Bekannten zum großen Gartenfest ein. Durch geschickt angelegte Bepflanzung ist das ganze Anwesen nahezu uneinsehbar und Sie können an schönen Sommertagen ungestörtes Sonnenbaden genießen.

Nur kurz ist der Weg bis zum Einkaufs- und Kommunikationszentrum im Innenstadtbereich von Bergheim mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Direkt hinter dem Grundstück befindet sich die parkähnlich angelegte Grünanlage mit der Erft und dahinter die „Zievericher Mühle“; für Sie ein unverbaubarer Blick ins Grüne. In kürzester Zeit erreichen Sie zahlreiche Naherholungsgebiete wie z. B. die „Glessener Höhe“ oder die Auenlandschaft der Erft und, und und, wo Sie bei ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradfahren oder Wanderungen neue Energie tanken können.

Oder Sie nutzen die diversen Freizeitangebote wie Reiten, Fußball, Tennis, Golfen, oder, oder, oder.....oder drehen mal ein paar Runden auf der Kartbahn von Michael Schumacher in Kerpen.

Allein die Lage an einer der besten Adressen in Bergheim machen das Anwesen zu einer Rarität und besonders wertvoll.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte sowie für eine Besichtigung zur Verfügung.

Rufen Sie uns einfach an und vereinbaren einen Termin.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Müller

Unsere Geschäftsbedingungen finden Sie umseitig bzw. beigelegt.



Objektbeschreibung

Ihr Zuhause an bester Adresse Freistehender Flachdachbungalow

50126 Bergheim

Telefon: 02204 / 96 89 300
Telefax: 02204 / 96 89 301
Email: Mueller-Beratung
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

Das Haus befindet sich in einem reinen Wohngebiet mit ausschließlich hochwertiger Einfamilienhausbebauung – nahe dem Zentrum von Bergheim. **Das Haus wurde in den 1960iger Jahren errichtet und es ist eine Kernsanierung anzuraten.** Die attraktive Lage und der Charme des Baustils mit versetzten Wohnebenen sind maßgebend für den Wert bzw. den Wohnwert des Angebotes.

Die Stadt Bergheim liegt ca. 20 km Luftlinie westlich von Köln, im nördlichen Teil des Naturparks „Rheinland“ (früher „Kottenforst-Ville“). Als Kreisstadt des Rhein – Erft – Kreises hat Bergheim einen freundlichen „kleinstädtischen“ Charakter mit einer schönen zur Fußgängerzone umgebauten Altstadt mit Stadttor und großen Teilen der alten Stadtmauer. In einem grünen Umfeld mit hohem Freizeitwert kann hier jeder seine eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen.



Viele Naherholungsgebiete wie z. B. die „Glessener Höhe“ oder die Auenlandschaft der Erft liegen „vor der Haustür“. Bergheim verfügt über gute Verkehrsanbindungen (S - Bahn, Bus und Autobahn) und ist eine über Jahrzehnte gewachsene Stadt mit guter Infrastruktur.

Im nahe gelegenen Zentrum von Bergheim befinden sich alle Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Ärztehäuser, Kindergärten, Schulen (Haupt- / Realschule und 2 Gymnasien), Sporteinrichtungen, Wald und Grünflächen sind in wenigen Minuten erreichbar; ebenso die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und die nächste Autobahnauffahrt. Das Haus steht in einer Sackgasse mit ausschließlich Anliegerverkehr.

Grundstück: 783 m² angelegter Gartenbereich, große Terrasse, Grünbeete, Baumbestand, Rasenflächen als Ruhe- und Freizeitzone, 2 Kfz – Stellplätze vor der Garage, gepflasterte Zufahrt

Flächen: ca. 125 m² **Wohnfläche;** Wohn- / Essbereich ca. 41 m², separates Arbeitszimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Eingangsbereich mit Windfang, Diele, Küche, Gäste – WC mit Dusche, Bad

ca. 70 m² **Nutzfläche** im Untergeschoss, Flur; Hauswirtschafts-, Vorrats- /Abstellräume, ein Raum wohnlich ausgebaut

Freistellung: kurzfristig nach Vereinbarung



Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Objektbeschreibung

Ihr Zuhause an bester Adresse
Freistehender Flachdachbungalow

50126 Bergheim

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

Email: **Mueller-Beratung**
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

→ Bau- und Ausstattungsbeschreibung (nach Angaben des Eigentümers)

Baujahr:	1964
Gebäude:	Bungalow in Massivbauweise
Dach:	Flachdach
Kellerdecke:	Stahlbeton
Heizung:	Ölzentralheizung (Vissmann)
Warmwasser:	Zentral über Heizung
Wände:	Putz, Tapete
Fußböden:	überwiegend Teppichboden, Nasszellenbereiche gefliest
Fenster:	Holzfenster überwiegend Einfachverglasung, alle Fenster Rollläden – teilweise elektrisch betrieben
Türen:	Holztüren
Bad:	Badewanne, Waschbecken, Toilette, Wände ca. 1,20 m hoch gefliest.
Gäste - WC:	mit Dusche, Waschbecken, Toilette, Wände ca. 1,20 m hoch gefliest.
Außenanlagen:	Vorgarten: Zufahrt und Eingangsbereich Waschbetonplatten, Rasenfläche, Beete mit Strauchbepflanzung Terrasse: große Terrasse mit Südwestausrichtung vor dem Wohnbereich Garten: angelegt mit Rasen, Blumenbeet, Strauchbepflanzung, Baumbestand, Wege in Waschbetonplatten
Kfz – Stellplätze:	große Einzelgarage und 2 Stellplätze in der Garagenzufahrt
Besonderheiten:	Kernsanierung anzuraten
Kaufpreis:	€ 215.000,-- (VB)
Courtage:	Für unsere Bemühungen berechnen wir 3,57 % Provision einschl. MWSt. Die Zahlung ist bei Abschluß des Notarvertrages fällig



Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Objektbeschreibung

Ihr Zuhause an bester Adresse
Freistehender Flachdachbungalow

50126 Bergheim

Telefon: 02204 / 96 89 300
Telefax: 02204 / 96 89 301
Email: **Mueller-Beratung**
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

→ Ansichten

Teilansicht Straßenseite →



Bebauung im Umgebungsbereich ↑

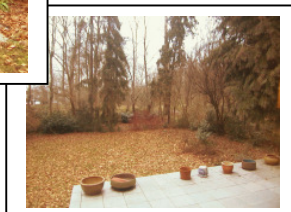
Teilansicht Hausseite →



Ihr Blick in den
↓ Garten



↑ Weg im Garten



↑ Garten (Teilansicht)



← Ihre Terrasse

Ihr Haus
Gartenseite →





Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Objektbeschreibung

Ihr Zuhause an bester Adresse
Freistehender Flachdachbungalow

50126 Bergheim

Telefon: 02204 / 96 89 300
Telefax: 02204 / 96 89 301
Email: Mueller-Beratung
@t-online.de

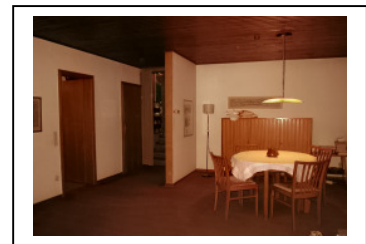
www.Wolfgang-Mueller-online.de

→ Ansichten

↓ Ihr Hauseingang



Teilansichten Ihres
Wohn- Essbereiches



← Ihr Dielen-
bereich



↑ Ihr Arbeits- oder auch Schlafzimmer



↑ Ihre Küche

Ihr Bad →





Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Objektbeschreibung

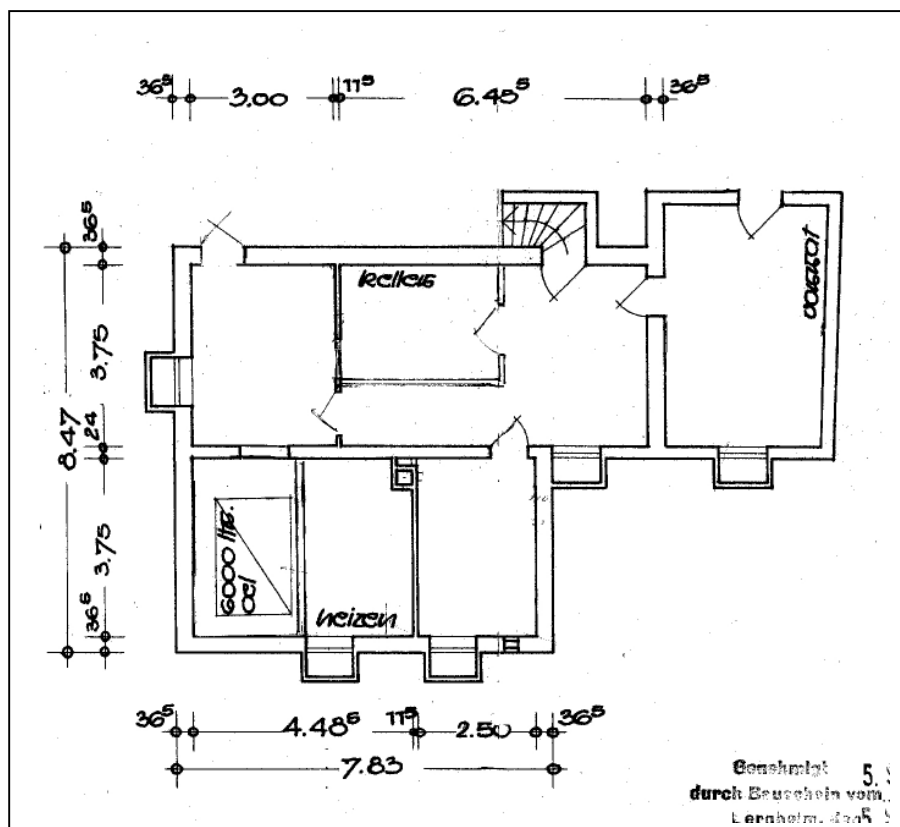
Ihr Zuhause an bester Adresse
Freistehender Flachdachbungalow

50126 Bergheim

Telefon: 02204 / 96 89 300
Telefax: 02204 / 96 89 301
Email: Mueller-Beratung
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

→ Grundriss Untergeschoss





Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Objektbeschreibung

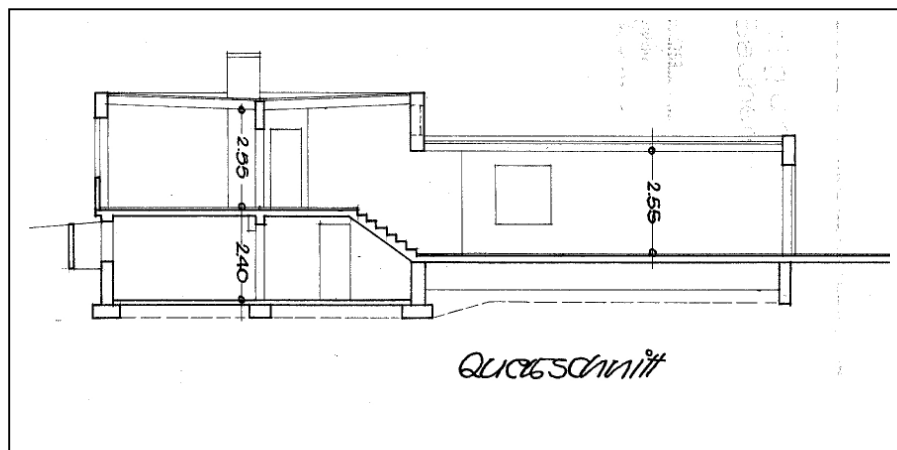
Ihr Zuhause an bester Adresse
Freistehender Flachdachbungalow

50126 Bergheim

Telefon: 02204 / 96 89 300
Telefax: 02204 / 96 89 301
Email: Mueller-Beratung
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

→ Der Schnitt



→ Die Flächen im Einzelnen

Wohn- / Esszimmer:	ca. 41 m ²
Arbeits- / Schlafzimmer:	ca. 19 m ²
Schlafzimmer:	ca. 15 m ²
Kinderzimmer 1:	ca. 11 m ²
Kinderzimmer 2:	ca. 10 m ²
Küche / Spind:	ca. 9 m ²
Bad:	ca. 4 m ²
Gäste – WC / Dusche:	ca. 4 m ²
Diele:	ca. 10 m ²
Windfang:	ca. 2 m ²
Nutzflächen UG:	ca. 70 m ²
Garage:	ca. 15 m ²



Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

Email: **Mueller-Beratung**
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

Geschäftsbedingungen

1. Die in unseren Angeboten enthaltenen Angaben basieren auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, über Objekte und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir aber nicht übernehmen.
Wir haften nur für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers beruhen und für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers, seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
2. Unsere Nachweise sind freibleibend; Zwischenverkauf und –vermietung bzw. –verpachtung sind vorbehalten.
3. Wir sind berechtigt, auch für die Gegenseite (provisionspflichtig) tätig zu werden.
4. Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger selbst bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so ist unser Auftraggeber verpflichtet, an uns die volle Provision zu zahlen, die im Erfolgsfall angefallen wäre.
5. Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen.
6. Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Daraus gründet sich die Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist.
7. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen, oder, wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertrag, vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen. Der Provisionsanspruch entsteht z. B. auch bei Kauf statt Miete oder Erbaurecht statt Kauf und umgekehrt.
8. Die Provision für Nachweis oder Vermittlung beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.
Bei Nachweis oder Vermittlung von Häusern bzw. Wohnungen zur Vermietung beträgt die Provision 2 Monatskaltmieten plus gesetzlicher Mehrwertsteuer.
9. Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande kommende Vertrag aufgrund auflösender Bedingungen erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehalts des Auftraggebers aufgelöst oder aus anderen in seiner Person liegenden Gründen rückgängig gemacht bzw. nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist derjenige Vertragsteil, der den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadensersatz verpflichtet.
10. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist im Rahmen des Zulässigen unser Geschäftssitz.