Bergheim – Glessen

Attraktive Doppelhaushälfte in Bergheim-Glessen - Modernes Wohnen auf drei Ebenen

??????? ????????: 25390012

???? ??????: 720.000 EUR • ?????????: ca. 149 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 358 m²

??????? ????????: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

?? ??? ?????

??????? ????????	25390012
?????????	ca. 149 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2017
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	720.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????

??????? ????????: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????

??????? ????????: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

?? ???????

??????? ????????: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

?? ???????

??????? ????????: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

?? ???????

??????? ????????: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

?? ???????

??????? ????????: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

?? ???????

??????? ????????: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

?? ???????

??????? ????????: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

?? ???????

??????? ????????: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

?? ???????

??????? ????????: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

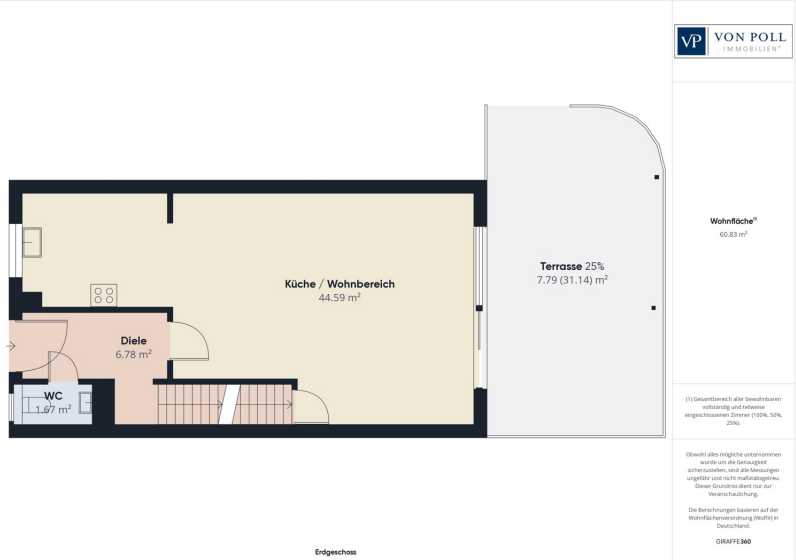
?? ???????

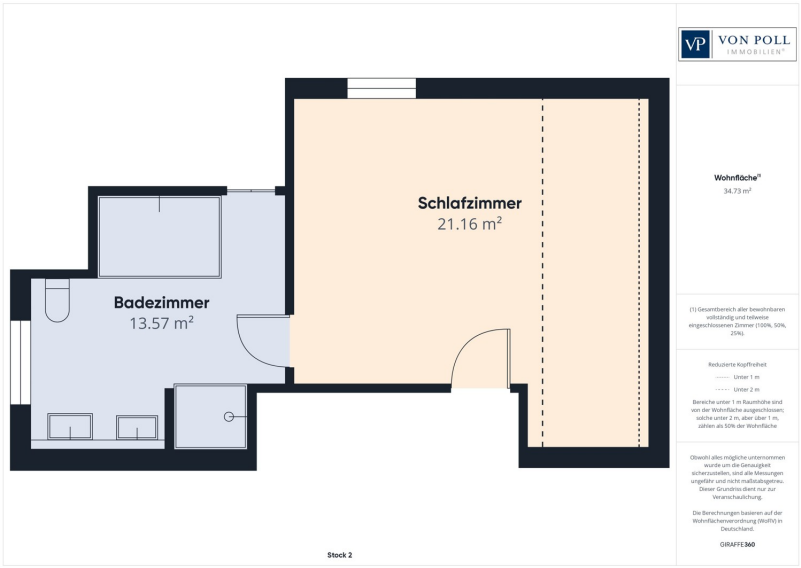
??????? ????????: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

?? ???????

??????? ????????: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

??????




Schlafzimmer
21.16 m²
Badezimmer
13.57 m²
Wohnfläche(1)
34.73 m²
(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).
Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1 m
Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche
Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.
GIRAFFE360
Stock 2

Wäschekammer 0%
0 (14.42) m²
0 (11.21) m²
Wohnzimmer 0%
0 (19.19) m²
Diele 0%
0 (7.27) m²
0 (3.39) m²
Nutzbare Fläche(1)
55.48 m²
(1) Gesamtbereich aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).
Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1 m
Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche
Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.
GIRAFFE360
Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

??? ????? ????????

Attraktive Doppelhaushälfte in Bergheim-Glessen - Modernes Wohnen auf drei Ebenen Diese im Jahr 2017 erbaute Doppelhaushälfte besticht durch ihre zeitgemäße Architektur, ein durchdachtes Raumkonzept und ein familienfreundliches Umfeld. Mit ca. 149 m² Wohnfläche (+60 m² Nutzfläche) bietet die Immobilie viel Raum für Familien und Paare, die komfortables und stilvolles Wohnen schätzen. Grundstück & Außenbereich: Das ca. 358 m² große Grundstück verfügt über einen liebevoll gestalteten Garten mit zwei Terrassen, einem Gartenhaus und einem kleinen Teich - der perfekte Ort zum Entspannen, Gärtnern und Verweilen. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Erdgeschoss: Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer großzügigen Diele und einem Gäste-WC. Der offene Wohn- und Essbereich ist durch die große Fensterfront mit einer ebenerdigen Schiebetür zur überdachten Holzterrasse lichtdurchflutet und schafft eine angenehme, einladende Atmosphäre. Die im Kaufpreis enthaltene Küche ist mit modernen Neff-Geräten und einer hochwertigen Keramik-Arbeitsplatte ausgestattet. Obergeschoss: Hier erwarten Sie drei vielseitig nutzbare Zimmer, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office. Eines der Zimmer ist bereits mit einer Klimaanlage ausgestattet. Das großzügige Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche. Dachgeschoss: Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ein großzügiges Schlafzimmer mit Klimaanlage und freiliegenden Holzbalken, sowie ein Bad en Suite mit Eckbadewanne, großer Dusche und Doppelwaschbecken. Zusätzlich gibt es einen praktischen Abstellraum auf dieser Etage. Ausstattung & Extras: 3-fach verglaste, abschließbare Fenster mit elektrischen Rollläden Hochwertiger Vinylfußboden mit Fußbodenheizung im gesamten Haus Klimaanlagen in ausgewählten Zimmern Hochwertige Neff-Geräte in der Küche Kellergeschoss: Hier finden Sie einen Waschraum, einen Lagerraum, einen Hobbyraum sowie einen kleinen Abstellraum (Werkstatt) unter der Treppe. Diese Doppelhaushälfte verbindet moderne Wohnqualität mit hohem Komfort und Funktionalität - ein ideales Zuhause in bester Lage von Bergheim-Glessen. Der Energieausweis wurde beantragt und wird nachgereicht. Das Haus kann nach Absprache zum 01.10.2025 bezogen werden.

??????? ????????: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet im beliebten Bergheimer Ortsteil Glessen. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, einer angenehmen Wohnatmosphäre sowie einem hohen Anteil an Grünflächen. Die naturnahe Umgebung mit nahegelegenen Feldern, Wiesen und dem Königsdorfer Wald bietet hervorragende Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür. Gleichzeitig überzeugt der Standort durch eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgung sind im Ort oder den angrenzenden Stadtteilen vorhanden. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu den Autobahnen A1 und A61 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte- insbesondere Köln ist in kurzer Zeit erreichbar und macht die Lage auch für Pendler attraktiv. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit - ideal für Familien, Berufstätige oder Ruhesuchende.

??????? ????????: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

????? ???????????

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com