Bergheim – Glesch

Charmantes Reihenmittelhaus mit hochwertiger Sanierung und moderner Ausstattung

Número da propriedade: 25456001

PREÇO DE COMPRA: 475.000 EUR • **ÁREA:** ca. 126 m^2 • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 150 m^2

Número da propriedade: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

Numa vista geral

Número da propriedade	25456001
Área	ca. 126 m²
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1992
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	475.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 49 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	ELECTRICITY
Certificado Energético válido até	12.01.2035
Aquecimento	Elétrico

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	30.78 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

O imóvel

Número da propriedade: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

O imóvel

Número da propriedade: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

O imóvel

Número da propriedade: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

O imóvel

Número da propriedade: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

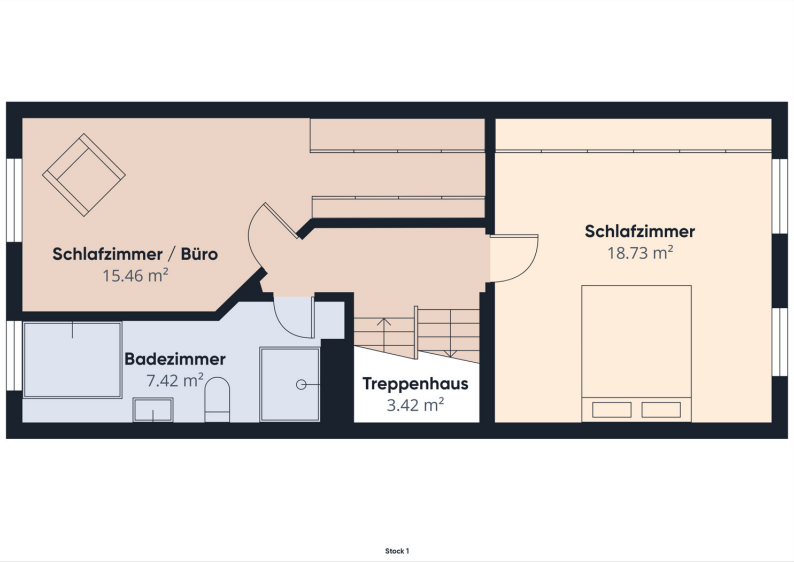
O imóvel

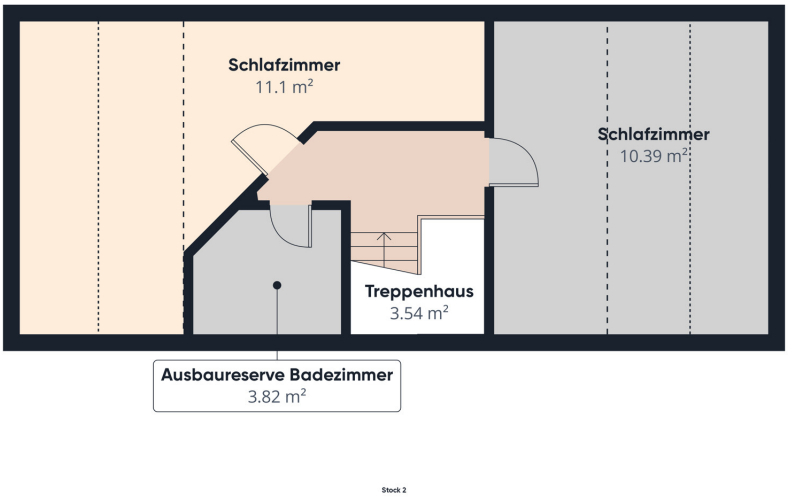
Número da propriedade: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

O imóvel

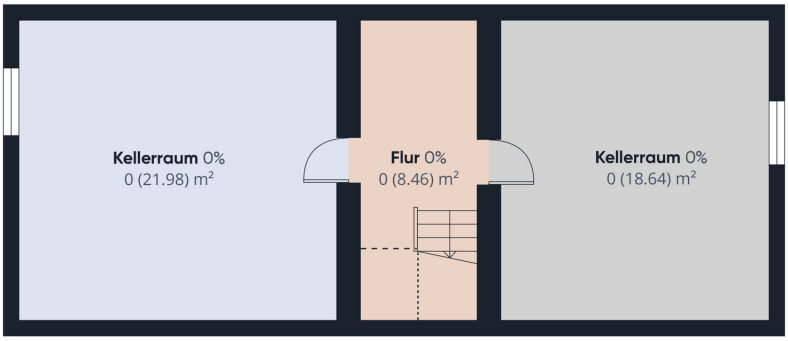
Número da propriedade: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

Plantas dos pisos





Stock 2



Kellergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses familienfreundliche Reihenmittelhaus in Bergheim-Glesch. Im Jahr 1992 in solider Massivbauweise errichtet, erstrahlt die Immobilie nach einer umfassenden energetischen und optischen Sanierung im Jahr 2023 in neuem Glanz. Auf einem 150 m² großen Grundstück bietet die Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 126 m² viel Platz für die ganze Familie. Der durchdachte Grundriss umfasst fünf Zimmer, davon vier Schlafzimmer, sowie einen traumhaften Garten mit Süd-/Westausrichtung, Wintergarten und Gartenhaus.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohnbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden bietet. Der angrenzende Wintergarten aus dem Jahr 2024, ausgestattet mit einer elektrischen Markise, erweitert den Wohnbereich harmonisch und schafft eine helle und gemütliche Atmosphäre. Die moderne Einbauküche aus 2022 lässt keine Wünsche offen und ist im Kaufpreis enthalten.

Das Obergeschoss dient als Elternbereich und beherbergt ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice oder Gästezimmer eignet. Das hochwertig sanierte Badezimmer mit modernem Design und erstklassigen Materialien rundet das Angebot auf dieser Ebene ab. Im Dachgeschoss bieten zwei gemütliche Kinderzimmer ausreichend Platz zum Spielen und Lernen. Zudem ist hier eine Ausbaureserve für ein weiteres Bad vorhanden.

Die Immobilie ist technisch auf dem neuesten Stand: Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 7,5 kW und ein 5-kW-Speicher sorgen für nachhaltige Energiegewinnung. Eine Luftwärmepumpe garantiert eine effiziente und umweltfreundliche Heizlösung. Im Zuge der Photovoltaikanlage wurde auch die Elektrik erneuert und alle Wasserleitungen sind nun aus langlebigem Kunststoff. Eine Wasserenthärtungsanlage sorgt für zusätzlichen Komfort. Zudem ist das Haus laut Energieausweis in die Energieeffizienzklasse A+ eingestuft.

Zu den weiteren Highlights gehören Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden aus dem Jahr 2023, Glasfaser-Internet für eine schnelle Verbindung sowie ein großzügiger Keller, der viel Stauraum bietet. Der Garten mit seiner idealen Süd-/Westausrichtung ist

ein wahres Paradies für Sonnenliebhaber und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Stellplatz, der zum Haus gehört, sowie eine Garage, die von den jetzigen Bewohnern zusätzlich angemietet ist, jedoch übernommen werden könnte.

Dieses modernisierte Reihenmittelhaus vereint stilvolles Wohnen mit modernster Technik und bietet Platz für individuelle Lebensentwürfe. Die hochwertige Sanierung und die hervorragende Ausstattung machen es zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare, die Komfort, Nachhaltigkeit und Qualität zu schätzen wissen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie!

Número da propriedade: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

Detalhes do equipamento

Alles auf einen Blick:
- Reihenmittelhaus
- Baujahr 1992
- 126 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- 4 Schlafzimmer
- 150 m² Grundstück
- Garten mit Süd-/Westausrichtung
- Gartenhaus
- Elternbereich im Obergeschoss
- Kinderbereich im Dachgeschoss
- 2 Kinderzimmer
- Ausbaureserve für ein Badezimmer im Kinderbereich
- Voll unterkellert
- Umfassende Sanierung 2023
- Hochwertiges Badezimmer
- Innenausbau gesamt erneuert
- Alle Wasserleitungen erneuert in Kunststoff
- Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit 7,5 kW Leistung und 5 kW Speicher
- Elektrik im Rahmen der Photovoltaikanlage erneuert
- Wasserenthärtungsanlage
- Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden aus 2023
- Glasfaser Internet
- Einbauküche von 2022
- Wintergarten mit elektrischer Markise aus 2024

Número da propriedade: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

Tudo sobre a localização

Das angebotene Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend des Bergheimer Stadtteils Glesch, der etwa 2.000 Einwohner zählt.
Glesch verfügt über eine gute Infrastruktur mit einer Kindertagesstätte, einer Grundschule und mehreren Sportanlagen.
Der historische Ortskern mit der Kirche, zahlreichen Häusern aus dem 18. und 20. Jahrhundert sowie dem ehemaligen Rittersitz Stamshof verleiht dem Viertel einen besonderen Charme.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Eine Bahnstation bietet regelmäßige Verbindungen nach Köln und Neuss, sodass Pendler die umliegenden Großstädte bequem erreichen können.
Zudem ist Glesch dank einer Umgehungsstraße weitgehend vom Durchgangsverkehr befreit, was zur Ruhe und Wohnqualität beiträgt.

Für Naturliebhaber bietet die Umgebung vielfältige Erholungsmöglichkeiten. Über die Peringsseeallee gelangt man zu einem neuen, vielseitigen Erholungsgebiet mit hohem Freizeitwert. Der Peringssee und der angrenzende Landschaftsraum sind beliebte Ausflugsziele für Wanderer, Jogger und Radfahrer.
Zudem ermöglicht der nahegelegene Segelflugplatz auf der Wiedenfelder Höhe lautloses Gleiten über die Erftlandschaft.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus idyllischem Wohnen im Grünen und einer hervorragenden Anbindung an die urbanen Zentren der Region.

Número da propriedade: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 30.78 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Número da propriedade: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com