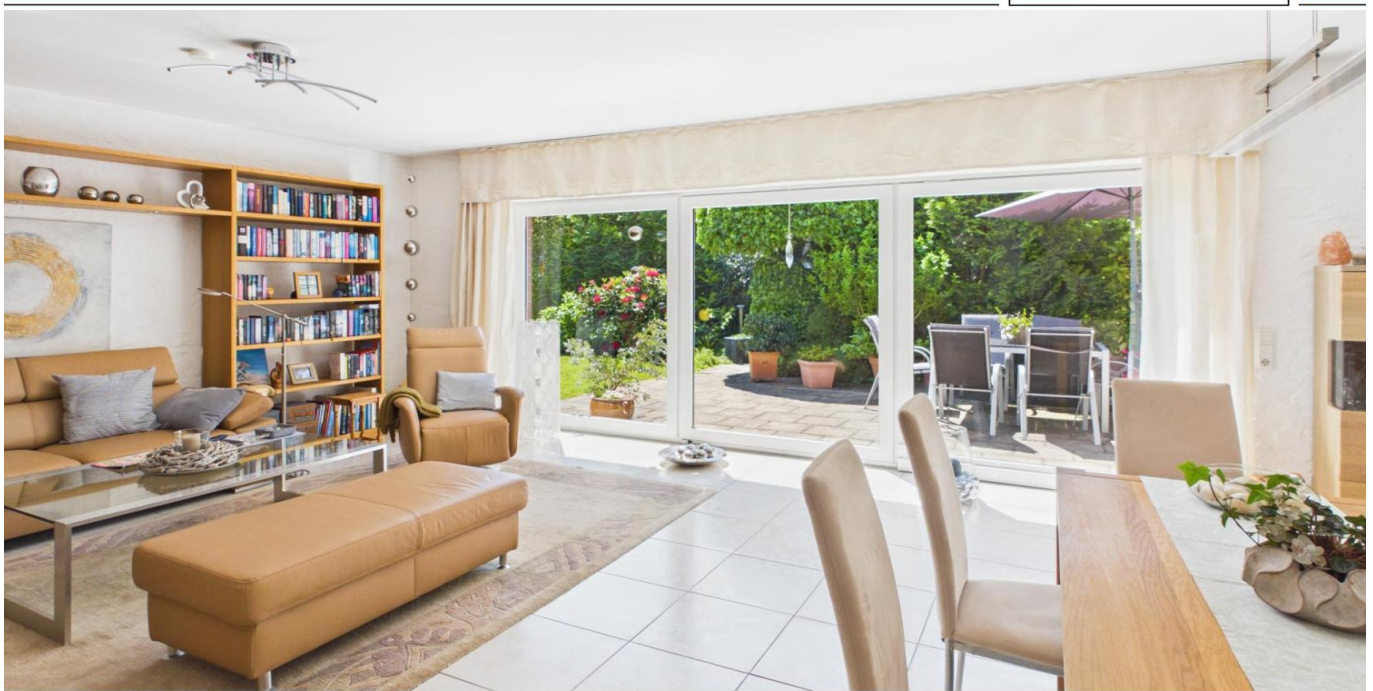


Bergheim - Glessen

# Großzügiger Bungalow mit Einliegerwohnung und Traumgarten vor den Toren Kölns

Codice oggetto: 26456021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 206,78 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 484 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26456021 - 50129 Bergheim - Glessen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26456021 - 50129 Bergheim - Glessen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26456021</b>
Superficie netta	<b>ca. 206,78 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>6</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1983</b>

Prezzo d'acquisto	<b>695.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2014</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 67 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune</b>

Codice oggetto: 26456021 - 50129 Bergheim - Glessen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	162.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.05.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

Codice oggetto: 26456021 - 50129 Bergheim - Glessen

## La proprietà



Codice oggetto: 26456021 - 50129 Bergheim - Glessen

## La proprietà



Codice oggetto: 26456021 - 50129 Bergheim - Glessen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26456021 - 50129 Bergheim - Glessen**

## La proprietà



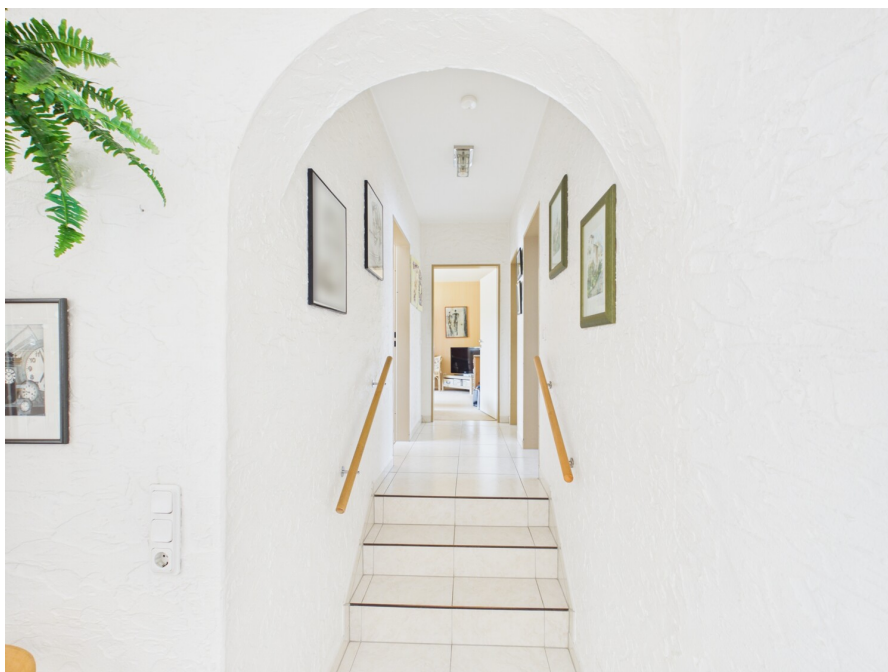
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung(PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.

Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Codice oggetto: 26456021 - 50129 Bergheim - Glessen

## La proprietà



Codice oggetto: 26456021 - 50129 Bergheim - Glessen

## La proprietà



Codice oggetto: 26456021 - 50129 Bergheim - Glessen

## La proprietà



Codice oggetto: 26456021 - 50129 Bergheim - Glessen

## La proprietà



Codice oggetto: 26456021 - 50129 Bergheim - Glessen

## La proprietà



Codice oggetto: 26456021 - 50129 Bergheim - Glessen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26456021 - 50129 Bergheim - Glessen**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diesen sehr gepflegten und großzügigen Bungalow in ländlicher Idylle – nur etwa 15 Minuten vom Kölner Westen entfernt. Die im Jahr 1983 errichtete Immobilie verbindet komfortables Wohnen auf einer Ebene mit einer eleganten Split-Level-Architektur und einem liebevoll angelegten großen Garten, der viel Platz für Familienleben und Erholung im Grünen bietet.

Auf einer Wohnfläche von ca. 206,78 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 484,4 m<sup>2</sup> eröffnet sich ein Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder auch Mehrgenerationenkonzepte. Durch fortlaufende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen – zuletzt im Jahr 2014 – präsentiert sich die Immobilie in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand.

Bereits von außen überzeugt der Bungalow mit seiner klaren architektonischen Linienführung, die sich harmonisch in das ruhige Wohnumfeld einfügt. Der überdachte Eingangsbereich empfängt Bewohner und Gäste auf elegante Weise, während gepflegte Pflanzbeete das Gesamtbild stilvoll abrunden. Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fensterfronten schaffen hier ein lichtdurchflutetes Ambiente und sorgen für fließende Übergänge zur Terrasse und in den Garten. Die hellen Bodenfliesen unterstreichen zusätzlich das offene Raumgefühl und verleihen dem Wohnbereich eine zeitlose Eleganz.

Die liebevoll angelegte große Terrasse erweitert den Wohnraum in den Außenbereich und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Der gepflegte Garten begeistert mit gewachsenen Strukturen, viel Grün und ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen oder gemeinsamen Verweilen. Unterschiedliche Sitzbereiche schaffen attraktive Rückzugsorte und verleihen dem Außenbereich eine besondere Aufenthaltsqualität.

Die halboffene Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und verfügt über moderne Einbaumöbel in Holzoptik. Große Fensterflächen sorgen auch hier für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre mit Platz für einen zusätzlichen kleinen Essbereich. Diese Gestaltung ermöglicht kurze Wege und eine komfortable Nutzung im Alltag mit der Option, die Küche zur Diele hin zu öffnen.

Das großzügige Hauptschlafzimmer im Erdgeschoss bietet einen schönen Blick ins Grüne und viel Platz zum Entspannen. Ein weiteres Schlafzimmer auf dieser Ebene profitiert ebenfalls von großen Fenstern mit Gartenblick. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer, welches sich ideal als Kinder-, Gäste- oder

**Arbeitszimmer eignet. Angrenzend an das Haus befindet sich die eigene Garage in der gleichen massiven Bauweise wie der Bungalow mit Stellplatz vor der Garage.**

**Das Tageslichtbad im Erdgeschoss überzeugt durch seine Größe und bietet Platz für eine Badewanne, eine großzügige Dusche, zwei Waschbecken, Stauraum sowie ein WC. Ein weiteres Gäste-WC befindet sich direkt im Eingangsbereich.**

**Auch das Souterrain eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein zusätzlicher heller Wohnbereich mit direktem Zugang zu einer eigenen sonnigen Terrasse und Aufgang in den Garten eignet sich hervorragend als Gäste-, Kinder-, Arbeits- oder Hobbybereich und schafft zusätzlichen Freiraum für individuelle Wohnkonzepte. Das angrenzende Schlafzimmer könnte auch wieder mit dem Wohnraum verbunden werden. Ein zusätzliches Zimmer mit Küchenanschlüssen macht das Souterrain zu einer vollständigen Einliegerwohnung. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch zwei praktische Allzweckräume, einen Heizungs- und Technikraum sowie einen großzügigen Dielenbereich mit viel Stauraum und integriertem Einbauschränk.**

**Technisch befindet sich die Immobilie ebenfalls in einem sehr gepflegten Zustand. Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet, das Souterrain im Jahr 1997 umfassend modernisiert und das Erdgeschoss zuletzt 2014 renoviert. Fortlaufende Instandhaltungsmaßnahmen unterstreichen den sorgfältigen Umgang mit der Immobilie. Die pro Raum steuerbare Fußbodenheizung sorgt zusätzlich für angenehmen Wohnkomfort. Zudem bestehen interessante Entwicklungsmöglichkeiten durch bereits vorhandene Planungen für eine mögliche Aufstockung einer zweiten Etage.**

**Insgesamt verbindet diese Immobilie zeitlose Architektur mit großzügigen Innen- und Außenflächen sowie einem hohen Maß an Wohnqualität. Die ruhige Wohnlage, das flexible Raumangebot, der gepflegte Gesamtzustand und die verkehrsgünstige Lage in die umliegenden Metropolen machen diesen Bungalow zu einem Zuhause mit langfristiger Perspektive für unterschiedlichste Lebenssituationen.**

**Wir freuen uns darauf, Ihnen die besondere Atmosphäre und die vielen Vorzüge dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vorstellen zu dürfen.**

**Codice oggetto: 26456021 - 50129 Bergheim - Glessen**

## **Dettagli dei servizi**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

**Dann schauen Sie sich gerne unseren virtuellen Rundgang an:**

**[https://tour.giraffe360.com/am\\_breuershof\\_4\\_glessen](https://tour.giraffe360.com/am_breuershof_4_glessen)**

**Verschaffen Sie sich einen vollständigen ersten Eindruck von der Immobilie und nutzen Sie gerne die Möglichkeit, auch die Abmessungen der Räume virtuell zu erkunden.**

**Codice oggetto: 26456021 - 50129 Bergheim - Glessen**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Glessen, einem beliebten Ortsteil der Kreisstadt Bergheim im Rhein-Erft-Kreis. Glessen verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Städte Köln, Pulheim und Bergheim und zählt insbesondere bei Familien und Berufspendlern zu den gefragten Wohnlagen im Kölner Westen.

Der Ort zeichnet sich durch seine gewachsene Wohnstruktur, gepflegte Einfamilienhausbebauung sowie ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld aus. Die unmittelbare Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung. Besonders hervorzuheben sind die unmittelbare Nähe zum Familienausflugsziel Glessener Mühlenhof, die umliegenden Felder, Wald- und Grünflächen sowie der nahegelegene Naturpark Kottenforst-Ville, der zu Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten einlädt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise in wenigen Minuten erreichbar. Auch gastronomische Angebote sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind im Ort und den angrenzenden Stadtteilen vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A61 sowie die Bundesstraße B477 sind die Kölner Innenstadt, Pulheim, Frechen und weitere Ziele der Region bequem erreichbar. Die Fahrtzeit in den Kölner Westen beträgt je nach Verkehrslage lediglich etwa 15 bis 20 Minuten. Zusätzlich besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busverbindungen in die umliegenden Städte und zu den nächstgelegenen Bahnhöfen.

Insgesamt bietet Glessen eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und urbaner Nähe zur Metropolregion Köln – eine Lage mit hoher Lebensqualität und nachhaltiger Wohnattraktivität.

**Codice oggetto: 26456021 - 50129 Bergheim - Glessen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Rechtlicher Hinweis:** Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration sowie zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

**Codice oggetto: 26456021 - 50129 Bergheim - Glessen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Sylvia Krabbe**

---

**Bachstraße 43, 50354 Hürth**  
**Tel.: +49 2233 - 97 927 0**  
**E-Mail: [huerth@von-poll.com](mailto:huerth@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**