

Bergheim – Glessen

Flächenwunder - Moderne Doppelhaushälfte in grüner Umgebung

CODICE OGGETTO: 24456003



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 210 m²

CODICE OGGETTO: 24456003 - 50129 Bergheim – Glessen

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

CODICE OGGETTO: 24456003 - 50129 Bergheim – Glessen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24456003
Superficie netta	ca. 154 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 10000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m ²

CODICE OGGETTO: 24456003 - 50129 Bergheim – Glessen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	75.30 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.01.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24456003 - 50129 Bergheim – Glessen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456003 - 50129 Bergheim – Glessen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456003 - 50129 Bergheim – Glessen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456003 - 50129 Bergheim – Glessen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456003 - 50129 Bergheim – Glessen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456003 - 50129 Bergheim – Glessen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456003 - 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

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24456003 - 50129 Bergheim – Glessen

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese Doppelhaushälfte mit ca. 154 m² Wohnfläche in Glessen auf ca. 210 m² Grundstücksfläche. Das Haus wurde 1991 in ruhiger Lage einer Stichstraße erbaut, im Jahr 2000 fachgerecht ausgebaut und 2021 letztmalig modernisiert. Diese charmante Doppelhaushälfte, eingebettet in die Ruhe eines malerischen Landschaftsschutzgebietes, erstreckt sich über drei Etagen und besticht durch ihre moderne Klinkerfassade. Im Eingangsbereich des Hauses wird man von einem besonders hellem Flur einladend empfangen. Sobald Sie Ihre Doppelhaushälfte betreten, blicken Sie zudem in das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer. Das gemütliche Wohnzimmer mit Kamin lädt zu entspannten Abenden ein und öffnet sich zu einem großzügigen Balkon mit westlicher Ausrichtung, der durch die weitläufige Glasfront einen herrlichen Blick in die grüne Umgebung bietet. Im Erdgeschoss finden Sie neben der offenen Küche und reichlich Stellfläche auch ein Gäste-WC mit Fenster. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein großes Tageslichtbad mit Whirlpool und Dusche. Das Dachgeschoss beeindruckt mit einem großzügigen Schlafbereich auf 45 m² mit eigenem Badezimmer. Hier könnten durch die vorhandenen Küchenanschlüsse ein separater Wohnbereich entstehen. Die Loggia bietet einen wunderbaren Ausblick in die Natur. Das Kellergeschoss bietet neben Waschmaschinen- und Trockneranschlüssen weitere Staumöglichkeiten im großen Kellerraum. Zwei Stellplätze direkt am Haus bieten auch Besuchern die Möglichkeit, ihr Fahrzeug bequem abzustellen. Modernisierungsmaßnahmen der letzten 20 Jahre im Detail: 2000: Ausbau Dachgeschoss und Einbau Bäder 2003: Komplettrenovierung - Bodenbeläge, Türen und Innentreppen 2011: Fenster inkl. neuer Rolladenkästen im ganzen Haus 2013: Balkone erneuert 2015: Eingangsbereich und Keller 2017: Neue Gastherme 2020: Neue Dachgeschossfenster (Velux mit Plissees) 2021: Neue Gaszentralheizung inkl. thermische Trennung, Fußbodenheizung, Warmwasser sowie Erneuerung der Pumpen für Solarthermie

CODICE OGGETTO: 24456003 - 50129 Bergheim – Glessen

Tutto sulla posizione

Obwohl Glessen in der kommunalen Verwaltung Bergheim zugehörig ist, genießen die ca. 5.700 Einwohner die Nähe zum beliebten Pulheim, im unmittelbaren Speckgürtel von Köln. Glessen ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Der Ort verfügt über alles, was man im alltäglichen Leben benötigt: vier Kindergärten (besonders hervorzuheben ist der Waldkindergarten), eine Grundschule, Supermärkte, Ärzte, Apotheke und vieles mehr. Die S-Bahn Station Weiden-West und die Stadtbahn sind 7 Kilometer entfernt, der Bahnhof Frechen-Königsdorf lediglich 5 Kilometer. Das Rhein-Center mit 180 Fachgeschäften in Köln-Weiden erreichen Sie ebenfalls in nur 8 Kilometern mit dem Auto. Der Bahnhof in Pulheim und der Bahnhof in Stommeln befinden sich jeweils in ca. 6 Kilometern Entfernung. Unmittelbar angrenzend an Glessen ist der Königsdorfer Forst. Ein wunderschönes Naherholungsgebiet mit üppiger Flora und Fauna, verspricht jeder Altersgruppe einen erholsamen Waldspaziergang. Seit einigen Jahren hat Glessen noch eine besondere Attraktion, für die sogar viele Familien aus Köln am Wochenende anreisen: den Glessener Mühlenhof, einen Erlebnisbauernhof mit Familiencafé, zahlreichen Tieren und viel Platz zum Spielen und Toben - ideal geeignet für Kindergeburtstage oder ein gemütliches Familienfrühstück am Wochenende. Direkt angrenzend an den Mühlenhof können Golfbegeisterte auf der Anlage "Am alten Fließ" an ihrem Handicap arbeiten. Ebenfalls ein Plus für Familien: Rund um den Ort haben mehrere Reitställe ihren Sitz. Glessen hat zwei christliche Gemeinden und ein reges Dorfleben, für das u.a. Freiwillige Feuerwehr, Schützenverein, Maigesellschaft, Sportvereine und zahlreiche weitere Gruppen und Organisationen sorgen. Und in Glessen wird gerne gefeiert: Legendär ist das Glessener Waldfest, zu dem die Feuerwehr jedes Jahr im Juni einlädt. Durch die Kreis- und Landstraßen (K 213 und L 91) ist der Ort sehr gut angebunden. Mit dem PKW erreichen Sie die Autobahnen A1, A4 und A57 in ca. 10 Minuten. Das Kölner Stadtgebiet ist ebenfalls innerhalb von ca. 10 Minuten erreicht. In 10 Minuten gelangen Sie mit dem PKW zu den Bahnhöfen Frechen-Königsdorf oder Pulheim-Stommeln.

CODICE OGGETTO: 24456003 - 50129 Bergheim – Glessen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 75.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODICE OGGETTO: 24456003 - 50129 Bergheim – Glessen

Partner di contatto

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

Sylvia Krabbe

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com