

Bergheim – Glessen

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

CODICE OGGETTO: 25390012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 720.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 358 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

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

**CODICE OGGETTO: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen**

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |                           |                                                                                       |
|---------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE<br>OGGETTO   | 25390012                             | Prezzo d'acquisto         | 720.000 EUR                                                                           |
| Superficie netta    | ca. 149 m²                           | Casa                      | Porzioni di bifamiliari                                                               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          | Compenso di<br>mediazione | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Vani                | 5                                    | Stato dell'immobile       | Come nuovo                                                                            |
| Camere da letto     | 4                                    | Tipologia costruttiva     | massiccio                                                                             |
| Bagni               | 2                                    | Caratteristiche           | Terrazza, Bagni di<br>servizio                                                        |
| Anno di costruzione | 2017                                 |                           |                                                                                       |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |                           |                                                                                       |

CODICE OGGETTO: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato                                                                                     |
| Fonte di alimentazione     | Gas                                                                                               |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

CODICE OGGETTO: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

## La proprietà



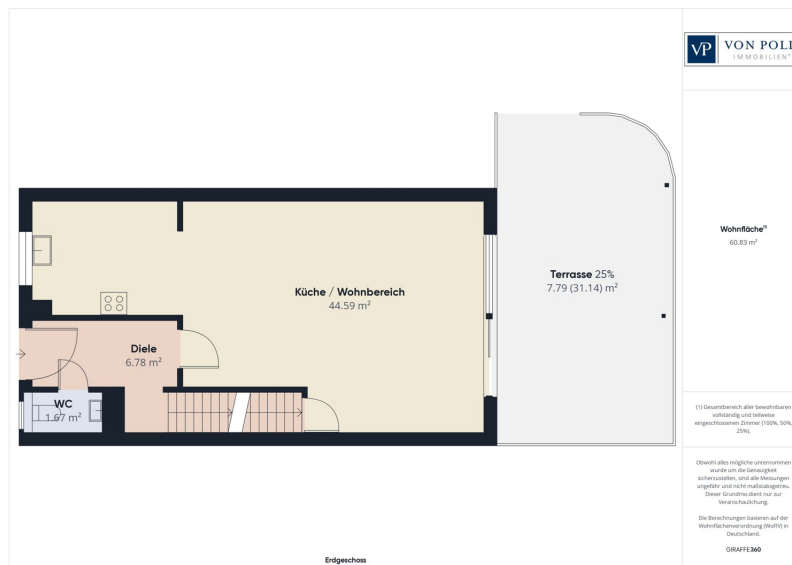
CODICE OGGETTO: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

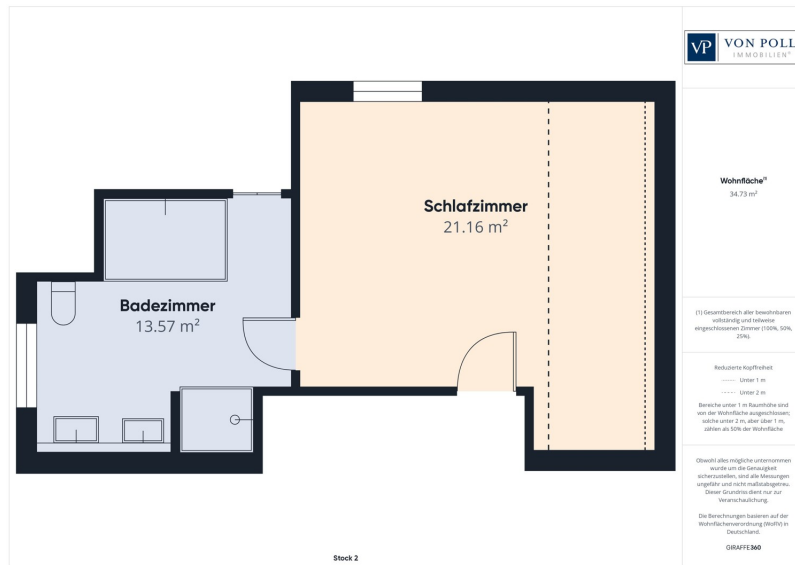
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

## Planimetrie





**CODICE OGGETTO: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche (+60 m<sup>2</sup> Nutzfläche) bietet die Immobilie viel Raum für Familien und Paare, die komfortables und stilvolles Wohnen schätzen. Grundstück & Außenbereich: Das ca. 358 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25390012 - 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.

CODICE OGGETTO: 25390012 - 50129 Bergheim – Glessen

## Partner di contatto

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

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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