Bergheim – Niederaußem

Luxuriöser Bungalow mit überdachter Terrasse, modernem Wohnkomfort und 314 m2 Wohnfläche

Objektnummer: 26456005



KAUFPREIS: 858.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 314 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 708 m^2

Objektnummer: 26456005 - 50129 Bergheim – Niederaußem

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26456005 - 50129 Bergheim – Niederaußem

Auf einen Blick

Objektnummer	26456005
Wohnfläche	ca. 314 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1971
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	858.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 26 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26456005 - 50129 Bergheim – Niederaußem

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	20.11.2026
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	114.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26456005 - 50129 Bergheim – Niederaußem

Die Immobilie





Objektnummer: 26456005 - 50129 Bergheim – Niederaußem

Die Immobilie





Objektnummer: 26456005 - 50129 Bergheim – Niederaußem

Die Immobilie





Objektnummer: 26456005 - 50129 Bergheim – Niederaußem

Die Immobilie





Objektnummer: 26456005 - 50129 Bergheim – Niederaußem

Die Immobilie





Objektnummer: 26456005 - 50129 Bergheim – Niederaußem

Die Immobilie





Objektnummer: 26456005 - 50129 Bergheim – Niederaußem

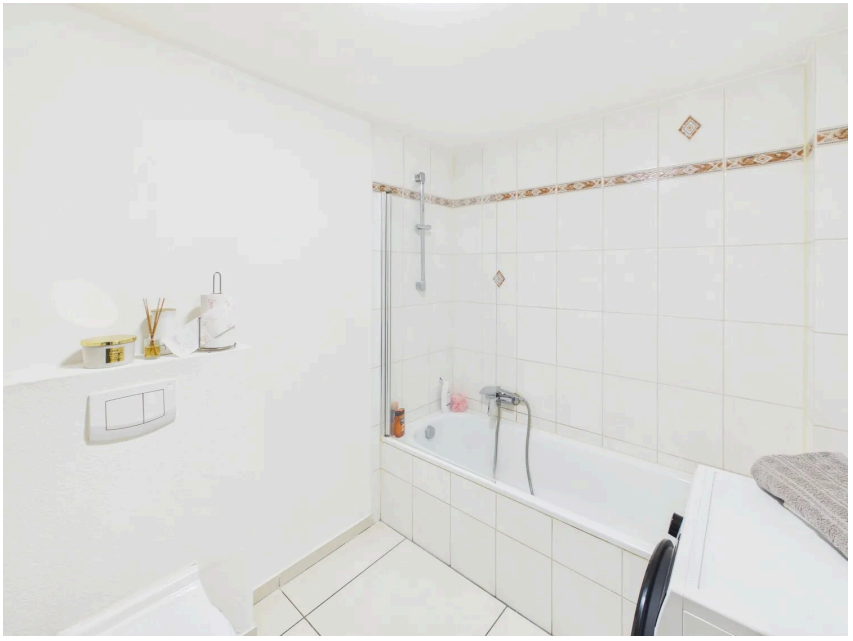
Die Immobilie





Objektnummer: 26456005 - 50129 Bergheim – Niederaußem

Die Immobilie





Objektnummer: 26456005 - 50129 Bergheim – Niederaußem

Die Immobilie





Objektnummer: 26456005 - 50129 Bergheim – Niederaußem

Die Immobilie





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.

Objektnummer: 26456005 - 50129 Bergheim – Niederaußem

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen einen außergewöhnlichen, voll unterkellerten Bungalow mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 314 m² auf einem ca. 708 m² großen Grundstück.
Dieser Bungalow bietet großzügigen Raum für unterschiedlichste Ansprüche und verbindet modernes Wohnambiente mit höchstem Komfort und überzeugender Ausstattungsqualität.

Die Immobilie wurde im Jahr 1971 errichtet und befindet sich seit den letzten umfassenden Modernisierungen in den Jahren 2015-2022 in einem neuwertigen Zustand. Die hochwertige Bauweise und die laufenden Modernisierungen spiegeln sich im gesamten Erscheinungsbild wider. Die insgesamt sehr gute Ausstattung sowie die neuwertige Gebäudesubstanz sorgen auch in den kommenden Jahren für Werterhalt und Wohnqualität.

Die Immobilie bietet insgesamt acht Zimmer, davon fünf Schlafzimmer und drei Badezimmer, die eine vielfältige Nutzung ermöglichen. Neben der großzügigen Erdgeschosswohnung, die mit circa 155 m² Wohnfläche auf einer Ebene viel Raum für individuelle Wohnideen eröffnet, verfügt das Objekt über zwei separat zugängliche Einliegerwohnungen im Souterrain mit ca. 85 m² und ca. 45 m² Wohnfläche. Diese Einheiten sind derzeit vermietet und generieren laufende Mieteinnahmen von insgesamt monatlich 1.550,00 Euro kalt. Die Mieter sind über einen Verkauf informiert und gewährleisten eine solide Einnahmequelle, falls man es nicht selbst nutzen möchte.

Das Herzstück der Immobilie ist der sehr geräumige, offene Wohn-Essbereich mit ca. 65 m², der sich komplett zum Garten öffnet. Ein weiteres Highlight ist das großzügige Hauptbad mit einer Fläche von ca. 14,5 m². Es überzeugt durch eine große Walk-in Dusche sowie eine freistehende Badewanne, die ein angenehmes Wohlfühlklima schaffen. Die große, überdachte Terrasse mit Glasdach ist sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus zugänglich und bietet bei jeder Witterung einen geschützten Platz im Freien.

Im gesamten Erdgeschoß sorgt eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung für behagliche Wärme. Sie ist optimal auf den hochwertigen Bodenbelag aus Marmorkies (Natursteinteppich) abgestimmt, wodurch eine ausgezeichnete Wärmeleitung sowie ein angenehmes Laufgefühl gewährleistet sind. Weitere Vorteile dieses Bodenbelags: Er ist besonders gut für Allergiker geeignet, einfach zu pflegen, äußerst robust und dämmt sowohl Tritt- als auch Raumschall. Die edle Optik und der Glanz unterstreichen dabei das stilvolle Gesamtbild des Hauses.

Hinsichtlich Energieeffizienz überzeugt die Immobilie mit einer 16 cm starken Fassadendämmung (Wärmedämmverbundsystem) und neu isoliertem Dach. Die Fenster sind dreifach verglast und im ganzen Haus sind elektrische Rollläden installiert. Die gesamte Elektrik und Wasserleitungen wurden 2015 erneuert, was einen hohen technischen Standard garantiert. Für die moderne Kommunikationstechnik steht ein Glasfaseranschluss bereit. Eine Videogegensprechanlage bedient sämtliche Wohneinheiten.
Die Dachfläche ist für den nachträglichen Einbau einer Photovoltaikanlage oder Wärmepumpe geeignet und bietet damit zukunftssichere Möglichkeiten zur energetischen Selbstversorgung.

Zum Haus gehören drei Außenstellplätze und eine Garage. Ein kleines Gartenhaus ergänzt das attraktive Gesamtangebot und bietet zusätzlichen Stauraum.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Bungalows – Ihr neues Zuhause mit exklusiver Ausstattung und durchdachtem Wohnkonzept erwartet Sie.

Objektnummer: 26456005 - 50129 Bergheim – Niederaußem

Ausstattung und Details

- Fassadendämmung 16cm Wärmedämmverbundsystem.
- Dach neu isoliert, Fenster mit Dreifachverglasung,
Glasfaser, Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung,
- Die Elektrik und Wasserleitungen wurden 2015 komplett erneuert.
- Außerdem verfügt das Haus über eine überdachte Terrasse mit Glasdach.
- Die Decke im Erdgeschoss wurde erneuert.
- Die Dachfläche ist für Photovoltaik/Wärmepumpe geeignet.
- Videogegensprechanlage für alle Wohneinheiten
- Kleines Gartenhaus

Objektnummer: 26456005 - 50129 Bergheim – Niederaußem

Alles zum Standort

Bergheim besticht als charmante Mittelstadt mit rund 61.600 Einwohnern durch eine ausgewogene Altersstruktur und eine stabile wirtschaftliche Basis, die eine exklusive Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zur pulsierenden Metropole Köln garantiert. Die hervorragende Verkehrsanbindung über Autobahnen und Bahnlinien ermöglicht eine elegante Verbindung zwischen urbanem Flair und ruhigem, gehobenem Wohnen. Diese Kombination aus solidem Infrastrukturangebot und moderater Wertentwicklung macht Bergheim zu einem begehrten Standort für anspruchsvolle Immobilieninvestitionen mit nachhaltigem Prestige.

Der Stadtteil Niederaußem präsentiert sich als ein zurückhaltend eleganter Wohnbereich, geprägt von einer etablierten, kultivierten Bevölkerung und einer angenehmen, moderaten Dichte. Hier genießen Sie ein Lebensgefühl, das Ruhe und Diskretion mit einer lebendigen Gemeinschaft verbindet – ideal für Menschen, die Wert auf Privatsphäre und stilvolle Umgebung legen.
In unmittelbarer Nähe eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten, die das gehobene Leben bereichern: Hochwertige Bildungseinrichtungen wie die Albert-Einstein-Realschule und renommierte Kindergärten sind in nur etwa 10 bis 15 Minuten fußläufig erreichbar, wobei die Buslinien Brandenburger Straße und Paulusstraße in 5 bis 7 Minuten zu Fuß eine bequeme Anbindung gewährleisten. Für Ihre Gesundheit stehen exklusive Facharztpraxen und Apotheken, darunter die Paulus Apotheke, in einem Radius von weniger als 10 Gehminuten zur Verfügung. Kulinarisch verwöhnt die Umgebung mit einer Auswahl an feinen Restaurants und stilvollen Cafés wie dem Mediteran oder der Hubertusklause, die in 10 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar sind und zum Genießen in elegantem Ambiente einladen. Für aktive Momente bieten nahegelegene Sportanlagen und gepflegte Parks, etwa der Baby-Park in rund 20 Minuten Fußweg, eine perfekte Balance zwischen Erholung und Vitalität.

Dieses exklusive Umfeld, verbunden mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer kultivierten Nachbarschaft, macht Niederaußem in Bergheim zu einem idealen Refugium für anspruchsvolle Lebensentwürfe. Hier erleben Sie eine harmonische Symbiose aus Privatsphäre, kultureller Vielfalt und urbaner Nähe – ein unvergleichlicher Standort für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Lebensqualität und Stil.

Objektnummer: 26456005 - 50129 Bergheim – Niederaußem

Sonstige Angaben

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 und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

Objektnummer: 26456005 - 50129 Bergheim – Niederaußem

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com