Bergheim – Glessen

Neuwertige 3-Zimmer Wohnung in A+ Architektenhaus mit Balkon und gehobener Ausstattung in Glessen

Objektnummer: 26456014



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102.13 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26456014 - 50129 Bergheim – Glessen

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

Objektnummer: 26456014 - 50129 Bergheim – Glessen

Auf einen Blick

Objektnummer	26456014
Wohnfläche	ca. 102.13 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2020

Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26456014 - 50129 Bergheim – Glessen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	30.07.2030
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	19.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26456014 - 50129 Bergheim – Glessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456014 - 50129 Bergheim – Glessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456014 - 50129 Bergheim – Glessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456014 - 50129 Bergheim – Glessen

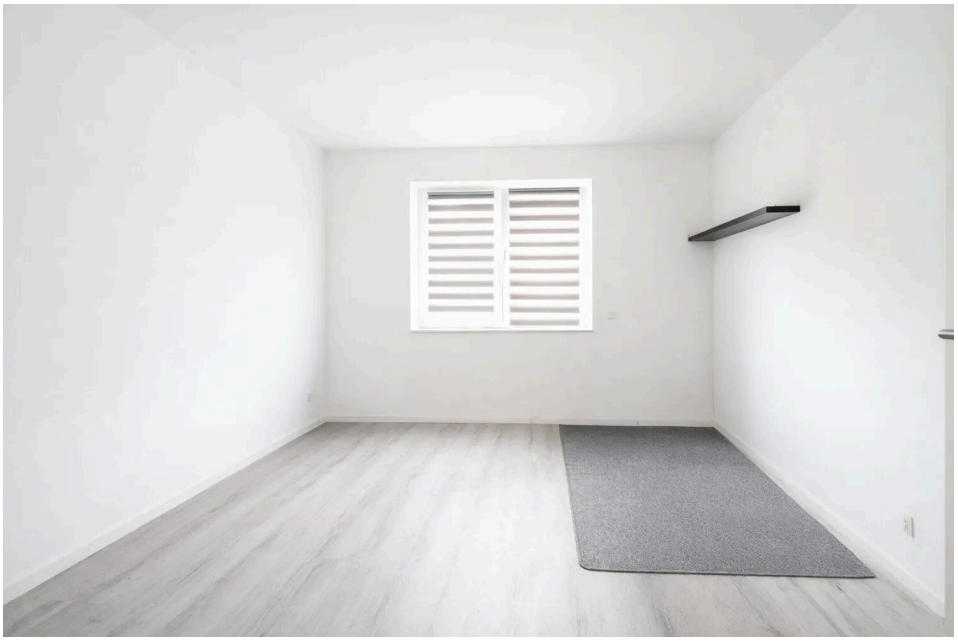
Die Immobilie





Objektnummer: 26456014 - 50129 Bergheim – Glessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456014 - 50129 Bergheim – Glessen

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: 26456014 - 50129 Bergheim – Glessen

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese stilvolle und neuwertige 3-Zimmer Etagenwohnung im ersten Obergeschoss eines im Jahr 2020 errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Wohneinheiten und Energieeffizienzklasse A+ in begehrter Lage von Bergheim-Glessen.

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung mit ca. 102 m² Wohnfläche überzeugt durch Großzügigkeit und Helligkeit in allen Wohnbereichen. Der große Wohn- und Essbereich mit ca. 46 m² begeistert mit bodentiefen Fenstern und schafft durch seine offene Struktur eine einladende Atmosphäre. In der separaten Küche mit ca. 9 m² darf nach Herzenslust gekocht werden, während die Gäste auf dem gemütlichen, überdachten Balkon die Aussicht genießen.

Das modern gestaltete Tageslichtbad ist ein stilvoller Rückzugsort mit klarer Linienführung und hochwertiger Ausstattung auf ca. 8 m². Großformatige, zeitlose Fliesen in Kombination mit einer Badewanne, einer bodengleichen Walk-in-Dusche und eleganten Armaturen verleihen dem Raum eine Spa-Atmosphäre. Das harmonisch abgestimmte Design sowie die edle Verarbeitung der Ausstattung unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Immobilie. Für Besucher steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Zwei weitere gut geschnittene Zimmer mit ca. 13,5 m² und 12,5 m² bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als ruhiges Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen geräumigen Flur mit Abstellraum. Ein separater Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum rundet dieses attraktive Wohnangebot ab und macht die Wohnung sowohl für Paare, Singles als auch kleine Familien besonders interessant.

Auf den ersten Blick überzeugt das Gebäude insgesamt durch seine klare, zeitlose Architektur, eine hochwertige Bauausführung sowie einen äußerst gepflegten Gesamtzustand. Die energieeffiziente Bauweise (Energieeffizienzklasse A+) in Kombination mit einer Photovoltaikanlage unterstreicht den modernen und nachhaltigen Charakter dieser Immobilie. Die Beheizung erfolgt über eine moderne elektrische Heiztechnik, die sich harmonisch in das energetische Gesamtkonzept des Hauses einfügt. Ein Personenaufzug sorgt zudem für einen bequemen Zugang zu allen Etagen und rundet das Gesamtbild des komfortablen und barrierefreien Wohnens ab. Alle Einheiten verfügen über eigene Außenflächen in Form von einer Terrasse, einem Balkon oder einer Dachterrasse. Das Objekt ist vollständig nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Teileigentum aufgeteilt.

Diese Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1.290 €.

Damit bietet sich diese Immobilie sowohl als attraktive Kapitalanlage mit gesicherter Einnahmesituation als auch perspektivisch für Eigennutzer an.

Insgesamt vereint diese top ausgestattete Etagenwohnung modernes und energieeffizientes Wohnen in gefragter Lage zu einem stimmigen Gesamtangebot – ideal für alle, die Wert auf ländliche Ruhe und dennoch eine ideale Anbindung an die umliegenden Städte legen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung näher vorzustellen.

Objektnummer: 26456014 - 50129 Bergheim – Glessen

Ausstattung und Details

DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK
WOHNUNG
- Neuwertige, moderne 3-Zimmer Etagenwohnung mit Balkon (ca. 4,73 m²)
- Wohnfläche insgesamt ca. 102,13 m²
- Großes, helles Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fenstern (ca. 45,9 m²)
- Design-Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC (ca. 7,88 m²)
- Zwei ruhig gelegene weitere Zimmer mit ca. 13,58 m² und ca. 12,27 m² Wohnfläche
- Geschlossene Küche (ca. 9,18 m²)
- Geräumiger Flur mit Abstellraum (ca. 8,83 m²)
- Separates Gäste-WC
- Zusätzlicher Kellerraum (5,94 m²)
- Lage im Obergeschoss rechts
AUSSTATTUNG UND KOMFORT
- Gehobene, zeitlose und moderne Ausstattung
- Hochwertiger Laminatboden in den Wohnbereichen
- Großformatige Fliesen, elegante Armaturen und bodengleiche Dusche im Badezimmer
- Elektrische Heiztechnik
- Personenaufzug
- Waschküche im tiefergelegten Erdgeschoss
GEBÄUDE
- Baujahr 2020, sehr gepflegter Gesamtzustand
- Hochwertige Bauausführung mit durchdachter Architektur
- Energieeffizienzklasse: A+
- Photovoltaikanlage
- Insgesamt 8 Stellplätze (Stellplatz kann separat erworben werden)
- 8 Wohneinheiten insgesamt, je 2 Wohneinheiten auf einer Etage
- Aufteilung der Etagen: tiefergelegtes Erdgeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Penthouse
KAPITALANLAGE
- Seit August 2023 unbefristet vermietet, monatliche Nettokaltmiete: 1.290 €
- Bestandteil eines vollständig vermieteten Mehrfamilienhauses mit stabiler Ertragssituation

Objektnummer: 26456014 - 50129 Bergheim – Glessen

Alles zum Standort

Dieses Objekt befindet sich in Bergheim-Glessen, einem gefragten und gewachsenen Ortsteil im Rhein-Erft-Kreis, der sich durch seine ruhige, gepflegte Wohnstruktur und eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Das Umfeld ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Einfamilienhäusern und modernen Wohnanlagen und spricht sowohl Singles, Paare, Familien als auch Kapitalanleger an.

Glessen verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien sowie weitere Versorgungsangebote befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch gastronomische Angebote, Ärzte und Dienstleistungen sind schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieses Standorts.

Für Familien besonders attraktiv ist das nahegelegene Bildungsangebot mit Kindertagesstätten und einer Grundschule in direkter Umgebung. Ergänzt wird dies durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Spielplätze, Sportangebote und Grünflächen, die Raum für Erholung und Aktivität bieten.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Über die Autobahnen A61 und A4 sind die umliegenden Städte sowie insbesondere die Metropolregion Köln schnell erreichbar. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, wodurch sich flexible Mobilität im Alltag ergibt.

Insgesamt bietet Bergheim-Glessen eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und Nähe zu urbanen Zentren – ein Standort mit nachhaltiger Attraktivität.

Objektnummer: 26456014 - 50129 Bergheim – Glessen

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: 26456014 - 50129 Bergheim – Glessen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Bachstraße 43, 50354 Hürth
Tel.: +49 2233 - 97 927 0
E-Mail: huerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com