Bergheim – Glessen

Großer Bungalow mit 6 Zimmern, Garten, Garage und zwei Terrassen im Kölner Umland

Objektnummer: 26456021



KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206.78 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 484 m^2

Objektnummer: 26456021 - 50129 Bergheim – Glessen

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

Objektnummer: 26456021 - 50129 Bergheim – Glessen

Auf einen Blick

Objektnummer	26456021
Wohnfläche	ca. 206.78 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1983

Kaufpreis	620.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 67 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26456021 - 50129 Bergheim – Glessen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	162.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26456021 - 50129 Bergheim – Glessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456021 - 50129 Bergheim – Glessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456021 - 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: 26456021 - 50129 Bergheim – Glessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456021 - 50129 Bergheim – Glessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456021 - 50129 Bergheim – Glessen

Die Immobilie

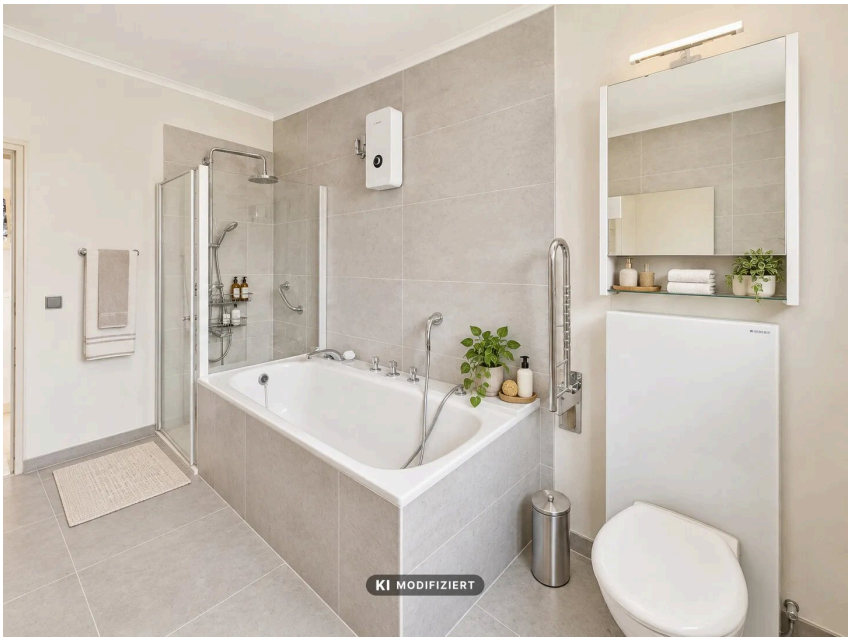




Objektnummer: 26456021 - 50129 Bergheim – Glessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456021 - 50129 Bergheim – Glessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456021 - 50129 Bergheim – Glessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456021 - 50129 Bergheim – Glessen

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26456021 - 50129 Bergheim – Glessen

Ein erster Eindruck

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 und zuletzt 2014 modernisierte 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 m2 und einem Grundstück von etwa 484,4 m2 eröffnet sich ein Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder auch mehrere Generationen. Durch fortlaufende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen – zuletzt im Jahr 2014 – präsentiert sich die Immobilie in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand. Die meisten Fenster wurden zwischen 2009 und 2014 erneuert.

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 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 einen praktischen Allzweckraum, einen Heizungs- und Technikraum sowie einen großzügigen Dielenbereich mit viel Stauraum und einem großen Einbauschrank.

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 im Erdgeschoss, zuletzt 2025 modernisiert, 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.

Objektnummer: 26456021 - 50129 Bergheim – Glessen

Ausstattung und Details

Das Wichtigste auf einen Blick:
- Freistehender Bungalow mit ca. 206,78 m² Wohnfläche und separatem Wohnbereich im Souterrain auf einem ca. 484,4 m² großen Grundstück in Glessen bei Pulheim, 15 Autominuten vom Kölner Westen entfernt
- Insgesamt sechs Zimmer, davon vier im Erdgeschoss und zwei im Souterrain - mindestens vier davon als Schlafzimmer möglich
- Insgesamt zwei Wohnbereiche mit bodentiefen Fenstern - ein großer Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss und ein weiterer Wohnbereich im Souterrain, beide mit direktem Terrassenzugang
- Zwei große Badezimmer, eins davon im Erdgeschoss und eins im Souterrain, ein zusätzliches Gäste-WC im Eingangsbereich
- Eine vollständig eingerichtete, gepflegte Küche im Erdgeschoss, ein weiterer Raum mit Küchenanschlüssen im Souterrain
- Insgesamt zwei Terrassen, davon eine große im Erdgeschoss mit direktem Übergang zum Garten und eine weitere sonnige Terrasse im Souterrain mit Aufgang zum Garten
- Liebevoll angelegter, gepflegter Garten mit verschiedenen Bereichen und Gartenhütte
- Sehr geräumige Dielen auf beiden Etagen mit sehr viel Stauraum
- Einfach umzusetzende Möglichkeit, die Einliegerwohnung im Souterrain separat abzugrenzen für Vermietungszwecke
- Elektrische Rollläden fast im gesamten Haus
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss pro Raum separat steuerbar, Heizungspumpe dafür 2025 erneuert
- Im Souterrain gibt es zusätzlich einen Allzweckraum sowie einen Hauswirtschaftsraum
- Eine Garage direkt am Haus mit Stellplatz davor, weitere öffentliche Parkmöglichkeiten völlig unkompliziert direkt vor dem Haus
- Teile des Daches in 2015 erneuert
- Elegantes, gepflegtes Erscheinungsbild des Bungalows, verklinkerte Fassade
- Sehr idyllische und ruhige Wohnlage, fast Feldrandlage

Objektnummer: 26456021 - 50129 Bergheim – Glessen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26456021 - 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 sowie zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

Objektnummer: 26456021 - 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