Bergheim – Quadrath-Ichendorf

Traumgrundstück in ruhiger Sackgassenlage: Aufgestockter Bungalow mit PV-Anlage und Garage

Objektnummer: 26456027



KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1320 m²

Objektnummer: 26456027 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

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

Objektnummer: 26456027 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26456027
Wohnfläche	ca. 158 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	580.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 272 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26456027 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	177.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26456027 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26456027 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26456027 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26456027 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26456027 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26456027 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26456027 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

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: 26456027 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen einen außergewöhnlich großzügigen Bungalow, der Familien mit Platzbedarf, Naturliebhabern und kreativen Gestaltern vielfältige Möglichkeiten eröffnet. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.320 m² verbindet die Immobilie ein komfortables Wohnen auf einer Ebene mit umfangreichen Nebenflächen, einer großzügigen Dachgeschossausbaureserve und einem parkähnlichen Garten mit direktem Zugang zur kleinen Erft und dem angrenzenden Spazierweg.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die weitläufige Diele ein angenehmes Raumgefühl und erschließt die verschiedenen Wohnbereiche. Auf der rechten Seite befindet sich der private Schlaftrakt mit einem Kinderzimmer, dem Elternschlafzimmer sowie einem Tageslichtbad, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist. Ein separates Gäste-WC ergänzt die familiengerechte Aufteilung.

Die Küche wurde im Jahr 2024 erneuert und verbleibt im Haus. Sie bietet kurze Wege zum angrenzenden Essbereich, der den kommunikativen Mittelpunkt der Immobilie bildet. Von hier aus öffnet sich das höher gelegene Wohnzimmer, das durch seine Großzügigkeit, die großen Fensterflächen und den Blick in den Garten eine besondere Wohnatmosphäre schafft. Die versetzten Wohnebenen verleihen dem Raum einen individuellen Charakter und gliedern den Wohn- und Essbereich auf ansprechende Weise. Helle Marmorböden und klassische Parkettflächen unterstreichen dabei den Charme des Hauses.

Über eine Wendeltreppe im Essbereich gelangen Sie in das Kellergeschoss, das deutlich mehr bietet als reine Abstellfläche. Ein großzügiger, wohnlich nutzbarer Raum eignet sich beispielsweise als Gäste-, Hobby- oder Arbeitszimmer. Darüber hinaus stehen ein weiteres Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, ein Vorratsraum, ein Abstellraum, der Heizungsraum sowie ein geräumiger Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Vom Hauswirtschaftsraum aus gelangen Sie direkt in den geschützten Patio, der sich besonders gut zum Trocknen der Wäsche oder als praktische Arbeitsfläche im Freien eignet. Auch der Garten ist von dieser Ebene aus erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist das ca. 1.320 m² große, nach Süden ausgerichtete Grundstück. Der gewachsene Baumbestand, die weitläufigen Grünflächen und die großzügige Sonnenterrasse schaffen ein geschütztes und naturnahes Umfeld mit viel Raum für Kinder, Haustiere und gemeinsame Stunden im Freien. Am rückwärtigen Ende des Grundstücks besteht ein direkter Zugang zur kleinen Erft und zu einem angrenzenden Spazierweg. Dadurch entsteht eine seltene Verbindung aus Privatsphäre, Naturerlebnis und hohem Freizeitwert.

Seitlich des Hauses befindet sich eine ca. 30 m² große Doppelgarage, in der zwei Fahrzeuge hintereinander abgestellt werden können. Von der Garage besteht ein direkter, auch mit einem Fahrzeug nutzbarer Zugang in den Garten. Vor dem Haus stehen zusätzlich bis zu drei Stellplätze zur Verfügung.

Über eine Klapptreppe in der Garage ist das großzügige Dachgeschoss erreichbar. Die vorhandene Fläche bietet eine beachtliche Ausbaureserve und eröffnet – vorbehaltlich der erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen – interessante Perspektiven für zusätzliche Wohnräume. Damit eignet sich die Immobilie besonders für Familien, die heute komfortabel wohnen und sich gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft sichern möchten.

Das Dach wurde im Jahr 2001 erneuert. Die Immobilie verfügt über zwei- und dreifach verglaste Fenster mit Holzrahmen sowie eine Gasheizung aus 2016. Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 11 kWp ergänzt die technische Ausstattung.

Die ruhige Lage innerhalb einer Sackgasse, das außergewöhnlich große Grundstück und die vielseitig nutzbaren Flächen machen dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit für Familien, die ein Zuhause mit Charakter suchen und das vorhandene Potenzial nach ihren eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Objektnummer: 26456027 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:
- Aufgestockter Bungalow
- Aufstockung durch Satteldach im Jahr 1986
- Dach aus 2001
- 2-Fach und 3-Fach verglaste Fenster mit Holzrahmen
- Gasheizung aus ca. 2016
- PV-Anlage 11kW, Ertragssteuerbefreit, ca. 3.000 € Einspeisevergütung
- ca. 158 m² Wohnfläche
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Küche aus 2024
- heller Marmor Boden und Parkettböden
- Parkähnlicher Garten mit Zugang zur kleinen Erft und Spazierweg
- Große südlich ausgerichtete Sonnenterrasse
- Doppelgarage für zwei Fahrzeuge hintereinander
- Direkter Zugang von der Garage in den Garten, auch mit Fahrzeug möglich
- Ca. drei Stellplätze vor dem Haus
- Ruhig gelegene Sackgasse

Objektnummer: 26456027 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Sackgasse im Bergheimer Stadtteil Quadrath-Ichendorf. Das gewachsene Wohnumfeld ist überwiegend durch Wohnhäuser geprägt und bietet ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Durch den geringen Durchgangsverkehr eignet sich die Lage besonders für Familien mit Kindern sowie für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld bevorzugen.

Quadrath-Ichendorf verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, medizinische Einrichtungen und weitere Dienstleistungsangebote sind innerhalb des Stadtteils gut erreichbar. Familien profitieren zudem von verschiedenen Kindertageseinrichtungen, Grundschulen und einer Gesamtschule.

Auch das Freizeitangebot ist vielseitig: Ein Hallen- und Freibad, Sportanlagen, Vereine, Spielmöglichkeiten und weitere Einrichtungen bieten zahlreiche Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung. Das Bürger- und Kulturzentrum „Gleis11“ dient darüber hinaus als Treffpunkt für kulturelle, soziale und gemeinschaftliche Angebote.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof Quadrath-Ichendorf gewährleistet. Die Regionalbahnlinie RB38 verbindet den Stadtteil unter anderem mit Bergheim, Horrem und Köln. Ergänzend verkehren mehrere Buslinien in Richtung Bergheim, Köln-Weiden und in die umliegenden Stadtteile.

Über die nahe gelegene Anschlussstelle Bergheim-Süd ist die Autobahn A61 gut erreichbar. Am Autobahnkreuz Kerpen besteht zudem eine Anbindung an die A4 in Richtung Köln und Aachen. Damit verbindet die Lage ein ruhiges, familiengerechtes Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte.

Objektnummer: 26456027 - 50127 Bergheim – Quadrath-Ichendorf

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