Bergheim / Glessen – Glessen

Dachgeschosswohnung mit individuellem Gestaltungsspielraum im Zentrum von Glessen

Objektnummer: 25456033

KAUFPREIS: 210.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

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

Objektnummer: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

Auf einen Blick

Objektnummer	25456033	Kaufpreis	210.000 EUR
Wohnfläche	ca. 68 m²	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1974	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz	Nutzfläche	ca. 10 m²

Objektnummer: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	127.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

Die Immobilie

Objektnummer: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

Die Immobilie

Objektnummer: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

Die Immobilie

Objektnummer: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

Die Immobilie

Objektnummer: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – 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: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Dreiparteienhaus aus dem Jahr 1974 in ruhiger Lage von Bergheim-Glessen.

Auf rund 68 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer großzügigen Raumaufteilung und einem hellen, einladenden Ambiente. Die kleine Eigentümergemeinschaft zeichnet sich durch ein angenehmes und freundliches Miteinander aus.

Der Eingang führt direkt in den großzügigen Wohnbereich. Durch einen bereits vorhandenen Durchbruch kann das Wohnzimmer bei Bedarf mit dem Schlafzimmer verbunden und dadurch nochmals vergrößert werden. Sowohl Wohn- als auch Schlafzimmer sind lichtdurchflutet durch die Gaube und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Vom breit geschnittenen Flur gehen sämtliche Räume ab: eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Ankleidezimmer oder Büro eignet. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum und einen Spitzboden, der für reichlich Stauraum sorgt.

Die Wohnung erhält aktuell ein frisches Update: Sämtliche Innentüren werden durch stilvolle weiße Türen inklusive neuer Zargen ersetzt, während die Hauseingangstür durch eine moderne anthrazitfarbenen Tür ersetzt wird. Bereits im Jahr 2023 wurde zudem eine effiziente Gas-Heizungsanlage installiert, die für ein wirtschaftliches und angenehmes Wohnklima sorgt. Ein zur Wohnung gehörender Stellplatz direkt vor dem Haus rundet dieses Angebot ab.

Besonders attraktiv ist diese Wohnung für Singles oder Paare, die eine ruhige, dennoch zentral gelegene Wohnung suchen, sowie für Berufstätige, die Wohnkomfort mit praktischen Extras in naturnaher Umgebung und guter Anbindung kombinieren möchten.

Objektnummer: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:
- Dachgeschosswohnung
- ca. 68 m²
- drei Zimmer
- zweifach verglaste Kunststofffenster, teilweise aus 2008
- Zimmertüren inkl. Zargen werden ausgetauscht
- Neue, moderne Eingangstür wird eingebaut
- Gas-Heizung aus 2023
- Stellplatz vor dem Haus
- Kleine, angenehme Eigentümergemeinschaft
- Spitzboden und Kellerraum für ausreichend Stellfläche

Objektnummer: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

Alles zum Standort

Der Bergheimer Stadtteil Glessen liegt am südöstlichen Rand des (Bergheimer) Stadtgebiets.

Der Ortsteil verfügt über eine Grundschule, mehrere Kindertagesstätten sowie kleinere Geschäfte und Dienstleister für den täglichen Bedarf. Ein größeres Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und medizinische Einrichtungen ist in den benachbarten Städten Bergheim, Pulheim und Köln vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über verschiedene Buslinien, die eine Verbindung nach Köln-Bocklemünd, Bergheim und Pulheim herstellen. Mit dem Auto sind die Autobahnen A4 und A61 in wenigen Fahrminuten erreichbar, wodurch eine gute Erreichbarkeit der Kölner Innenstadt sowie des überregionalen Verkehrsnetzes gewährleistet ist.

Die Umgebung ist durch eine Mischung aus Wohnbebauung, landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldgebieten geprägt.

Objektnummer: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

Weitere Informationen

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: 25456033 - 50129 Bergheim / Glessen – Glessen

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