

Bergheim – Glesch

# Charmantes Reihenmittelhaus mit hochwertiger Sanierung und moderner Ausstattung

Número de propiedad: 25456001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 475.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 126 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 150 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25456001                           |
| Superficie habitable | ca. 126 m <sup>2</sup>             |
| Habitaciones         | 5                                  |
| Dormitorios          | 4                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1992                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Precio de compra               | 475.000 EUR   |
| Casa                           | Chalet adosado central  |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023  |
| Estado de la propiedad         | Estructura  |
| Método de construcción         | Sólido  |
| Espacio utilizable             | ca. 49 m <sup>2</sup>   |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                            |
|-------------------------------------|---------------------|---|----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado energético     |
| Fuente de energía                   | ELECTRICITY         | Demanda de energía final                            | 30.78 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 12.01.2035          | Clase de eficiencia energética                      | A+                         |
| Fuente de energía                   | Eléctrica           | Año de construcción según el certificado energético | 1992                       |

Número de propiedad: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

## La propiedad



Número de propiedad: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

## La propiedad



Número de propiedad: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

## La propiedad



Número de propiedad: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

## La propiedad





Número de propiedad: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

## La propiedad



Número de propiedad: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

## La propiedad



### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

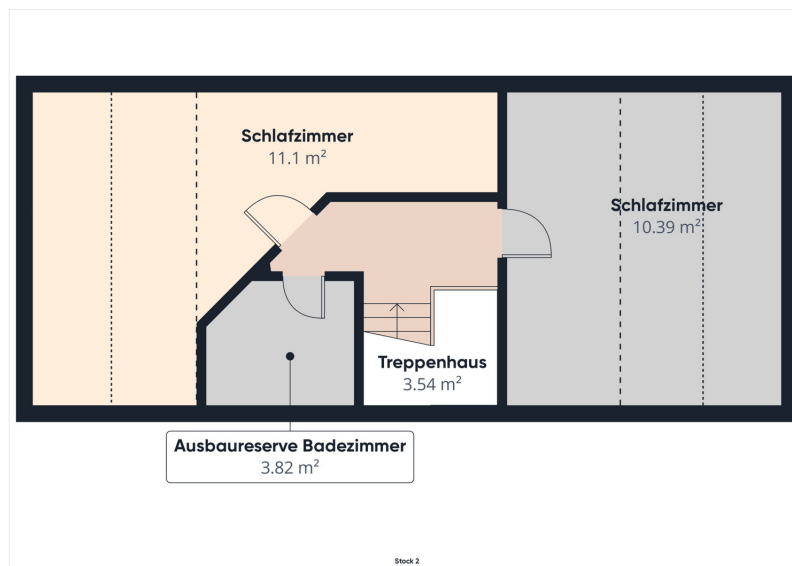
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

## Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses familienfreundliche Reihenmittelhaus in Bergheim-Glesch. Im Jahr 1992 in solider Massivbauweise errichtet, erstrahlt die Immobilie nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2023 in neuem Glanz. Auf einem 150 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> viel Platz für die ganze Familie. Der durchdachte Grundriss umfasst fünf Zimmer, davon vier Schlafzimmer, sowie einen traumhaften Garten mit Süd-/Westausrichtung, Wintergarten und Gartenhaus. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohnbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden bietet. Der angrenzende Wintergarten aus dem Jahr 2024, ausgestattet mit einer elektrischen Markise, erweitert den Wohnbereich harmonisch und schafft eine helle und gemütliche Atmosphäre. Die moderne Einbauküche aus 2022 lässt keine Wünsche offen und ist im Kaufpreis enthalten. Das Obergeschoss dient als Elternbereich und beherbergt ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice oder Gästezimmer eignet. Das hochwertig sanierte Badezimmer mit modernem Design und erstklassigen Materialien rundet das Angebot auf dieser Ebene ab. Im Dachgeschoss bieten zwei gemütliche Kinderzimmer ausreichend Platz zum Spielen und Lernen. Zudem ist hier eine Ausbaureserve für ein weiteres Bad vorhanden. Die Immobilie ist technisch auf dem neuesten Stand: Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 7,5 kW und ein 5-kW-Speicher sorgen für nachhaltige Energiegewinnung. Eine Luftwärmepumpe garantiert eine effiziente und umweltfreundliche Heizlösung. Im Zuge der Photovoltaikanlage wurde auch die Elektrik erneuert und alle Wasserleitungen sind nun aus langlebigem Kunststoff. Eine Wasserenthärtungsanlage sorgt für zusätzlichen Komfort. Zudem ist das Haus laut Energieausweis in die Energieeffizienzklasse A+ eingestuft. Zu den weiteren Highlights gehören Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden aus dem Jahr 2023, Glasfaser-Internet für eine schnelle Verbindung sowie ein großzügiger Keller, der viel Stauraum bietet. Der Garten mit seiner idealen Süd-/Westausrichtung ist ein wahres Paradies für Sonnenliebhaber und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Abgerundet wird das Angebot durch einen Stellplatz, der zum Haus gehört, sowie eine Garage, die von den jetzigen Bewohnern zusätzlich angemietet ist, jedoch übernommen werden könnte. Dieses modernisierte Reihenmittelhaus vereint stilvolles Wohnen mit modernster Technik und bietet Platz für individuelle Lebensentwürfe. Die hochwertige Sanierung und die hervorragende Ausstattung machen es zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare, die Komfort, Nachhaltigkeit und Qualität zu schätzen wissen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie!

Número de propiedad: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

## Detalles de los servicios

Alles auf einen Blick:

- Reihemittelhaus
- Baujahr 1992
- 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer
- 4 Schlafzimmer
- 150 m<sup>2</sup> Grundstück
- Garten mit Süd-/Westausrichtung
- Gartenhaus
- Elternbereich im Obergeschoss
- Kinderbereich im Dachgeschoss
- 2 Kinderzimmer
- Ausbaureserve für ein Badezimmer im Kinderbereich
- Voll unterkellert
- Kernsanierung 2023
- Hochwertiges Badezimmer
- Innenausbau gesamt erneuert
- Alle Wasserleitungen erneuert in Kunststoff
- Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit 7,5 kW Leistung und 5 kW Speicher
- Elektrik im Rahmen der Photovoltaikanlage erneuert
- Wasserenthärtungsanlage
- Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden aus 2023
- Glasfaser Internet
- Einbauküche von 2022
- Wintergarten mit elektrischer Markise aus 2024

Número de propiedad: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

## Todo sobre la ubicación

Das angebotene Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend des Bergheimer Stadtteils Glesch, der etwa 2.000 Einwohner zählt. Glesch verfügt über eine gute Infrastruktur mit einer Kindertagesstätte, einer Grundschule und mehreren Sportanlagen. Der historische Ortskern mit der Kirche, zahlreichen Häusern aus dem 18. und 20. Jahrhundert sowie dem ehemaligen Rittersitz Stamshof verleiht dem Viertel einen besonderen Charme. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Eine Bahnstation bietet regelmäßige Verbindungen nach Köln und Neuss, sodass Pendler die umliegenden Großstädte bequem erreichen können. Zudem ist Glesch dank einer Umgehungsstraße weitgehend vom Durchgangsverkehr befreit, was zur Ruhe und Wohnqualität beiträgt. Für Naturliebhaber bietet die Umgebung vielfältige Erholungsmöglichkeiten. Über die Peringsseeallee gelangt man zu einem neuen, vielseitigen Erholungsgebiet mit hohem Freizeitwert. Der Peringssee und der angrenzende Landschaftsraum sind beliebte Ausflugsziele für Wanderer, Jogger und Radfahrer. Zudem ermöglicht der nahegelegene Segelflughafen auf der Wiedenfelder Höhe lautloses Gleiten über die Erftlandschaft. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus idyllischem Wohnen im Grünen und einer hervorragenden Anbindung an die urbanen Zentren der Region.

Número de propiedad: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 30.78 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.



Número de propiedad: 25456001 - 50126 Bergheim – Glesch

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)