

Bergheim – Glesch

Einzigartiges Scheunenloft mit Einliegerwohnung vor den Toren Kölns

????????? ??????????: 25456003



www.von-poll.com

???? ??????: 995.000 EUR • ??????????: ca. 289 m² • ??????????: 7.5 • ??????? ?????: 852 m²

???????? ??????????: 25456003 - 50126 Bergheim – Glesch

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25456003 - 50126 Bergheim – Glesch

?? ??? ??????

???????? ??????????	25456003	????? ???????	995.000 EUR
????????????	ca. 289 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	7.5		
?????????????? ???	5	????? ??????????????	2018
????????????		?????????	???????
????????????	2	????????????????	
????? ??????????????	2007	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ???????
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

???????? ??????????: 25456003 - 50126 Bergheim – Glesch

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	KEIN
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 25456003 - 50126 Bergheim – Glesch

?? ?????????



???????? ??: 25456003 - 50126 Bergheim – Glesch

?? ????????



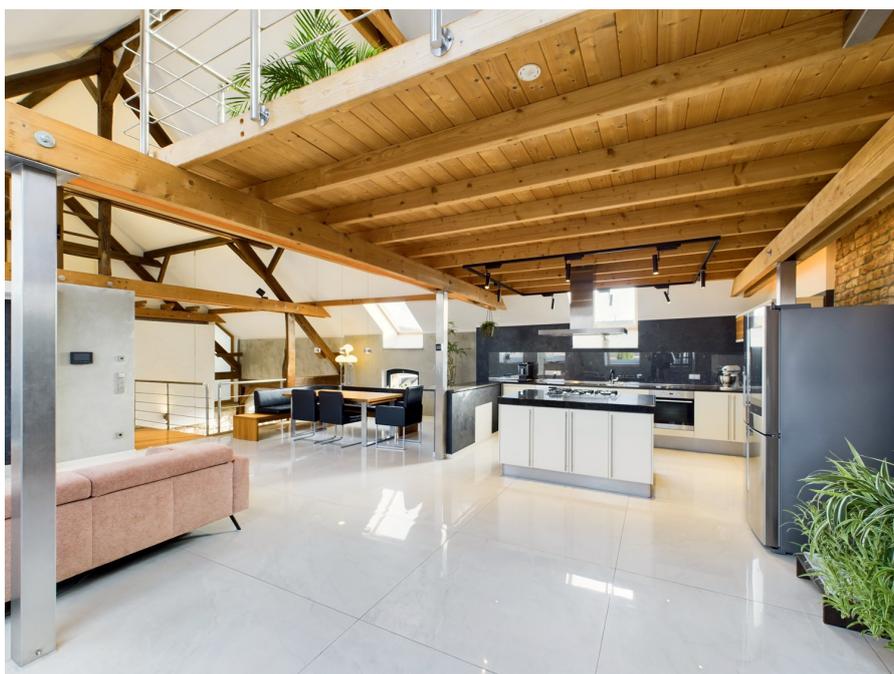
???????? ??????????: 25456003 - 50126 Bergheim – Glesch

?? ?????????



???????? ??: 25456003 - 50126 Bergheim – Glesch

?? ????????



???????? ??????????: 25456003 - 50126 Bergheim – Glesch

?? ?????????



???????? ??????????: 25456003 - 50126 Bergheim – Glesch

?? ?????????



???????? ??????????: 25456003 - 50126 Bergheim – Glesch

?? ?????????



???????? ??????????: 25456003 - 50126 Bergheim – Glesch

?? ????????



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

???????? ??????????: 25456003 - 50126 Bergheim – Glesch

??? ?????? ???????????

Willkommen in einem Haus, das Geschichte und Moderne auf einzigartige Weise verbindet. VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen ein außergewöhnliches Scheunenloft mit Denkmalschutz, das um 1900 erbaut und 2006 mit viel Liebe zum Detail umgebaut wurde. Durch den umfangreichen Umbau entstand ein stilvolles Wohnkonzept, das historischen Charme mit modernster Ausstattung auf einzigartige Weise harmonisch verbindet. Kontinuierlich modernisiert, zuletzt im Jahr 2018, bietet die Immobilie auf großzügigen ca. 289 m² Wohnfläche viel Raum für individuelles Wohnen. Das 852 m² große Grundstück lässt keine Wünsche offen und lädt zum Verweilen ein. Über ein repräsentatives Einfahrtstor gelangen Sie mit Ihrem Fahrzeug bequem in die Garage, die nicht nur durch den direkten Zugang zum Haus überzeugt, sondern auch eine moderne Wallbox für Elektrofahrzeuge bereithält. Im Garten erwartet Sie ein traumhafter Naturpool mit einer Tiefe von ca. 1,25 bis 1,35 m - eine erfrischende Oase für heiße Sommertage. Durch eine schöne Glastür, die sich wunderbar in die Optik des Hauses einfügt, betritt man den lichtdurchfluteten Eingangsbereich mit einer Raumhöhe von 9 Metern. Die markante Treppe aus Edelstahl und Eichenholz sticht sofort ins Auge und ergänzt den Stil des Hauses perfekt. Rechter Hand befindet sich der Wellnessbereich mit Dusche und Sauna, der direkt auf die Terrasse führt und einen fließenden Übergang zwischen dem Innen- und Außenbereich schafft. Hier befinden sich auch der Hauswirtschaftsraum und ein praktischer Abstellraum. Im Inneren des Hauses treffen Eleganz und Komfort aufeinander. Über die repräsentative Treppe aus modernem Edelstahl und Eichenbelag gelangt man auf die Brücke, welche die beiden Flügel im Obergeschoss verbindet. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, dessen offene Raumgestaltung und große Fensterflächen für eine helle und einladende Atmosphäre sorgen. Die hochwertige Einbauküche mit großer Kochinsel aus Granit lädt zum gemeinsamen Beisammensein und Genießen ein. Ein besonderes Highlight ist die elegante Galerie über der Küche, die zusätzlichen Raum schafft – perfekt geeignet für ein Home-Office oder eine gemütliche Lesecke. Die Architektur des Hauses besticht durch eine Brücke, die beide Flügel des Hauses miteinander verbindet. Im linken Flügel des Obergeschosses befinden sich drei großzügige Schlafzimmer, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das moderne Familienbad verbindet Funktionalität mit stilvollem Design. Noch mehr Privatsphäre bietet das Dachgeschoss, das mit einem weiteren Schlafzimmer und separatem WC ideal als Rückzugsort für Eltern oder Jugendliche genutzt werden kann. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die ca. 54 m² große Einliegerwohnung im Erdgeschoss, die flexibel genutzt werden kann - ob als Gästewohnung, Büro oder zur Vermietung. Diese zusätzliche Wohnfläche unterstreicht die Vielseitigkeit des Hauses und schafft Raum für unterschiedlichste Lebensmodelle.

Die hochwertige Ausstattung des Scheunenlofts überzeugt in jeder Hinsicht. Eine moderne Gasheizung aus dem Jahr 2007, ergänzt durch eine Solaranlage, sorgt für zeitgemäße Energieeffizienz. Fußbodenheizung und elektrische Rollläden schaffen zusätzlichen Wohnkomfort, edle Materialien und geschmackvolle Details vermitteln eine Atmosphäre der Exklusivität. Für Fahrzeuge stehen neben der Garage ausreichend Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung. Dieses außergewöhnliche Scheunenloft ist mehr als nur ein Zuhause - es ist ein Ort, an dem man sich selbst verwirklichen kann. Die perfekte Symbiose aus historischem Charme und moderner Wohnkultur macht diese Immobilie zu einer echten Rarität.

???????? ??????????: 25456003 - 50126 Bergheim – Glesch

????????????????? ??? ??????????

- Umgebaute Loftscheune aus 2006
- Massivbauweise
- Innenausbau 2018
- Fußböden aus 2018
- Elektrik aus 2018
- Gas-Heizung aus 2007
- Solaranlage
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Küche
- Natürlich angelegter Schwimmteich mit Baugenehmigung
- elektrische Rollläden
- 54 m² große Einliegerwohnung
- Garage mit Wallbox und direktem Zugang zum Haus

???????? ??????????: 25456003 - 50126 Bergheim – Glesch

??? ??? ??? ????????????

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 fußläufig erreichbare Bahnstation bietet regelmäßige Verbindungen nach Köln und Düsseldorf, 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 Segelflugplatz 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.

???????? ??????????: 25456003 - 50126 Bergheim – Glesch

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 25456003 - 50126 Bergheim – Glesch

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com