

Exposé

Wohnung in Bergheim

Lichtdurchflutete Maisonette mit Dachterrasse



Objekt-Nr. OM-440369

Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:
Haus7 Immobilien GmbH - Tobias Jauck

50126 Bergheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	129,71 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	331 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sind Sie bereit für Ihr neues Kapitel? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie sich "ankommen" anfühlt.

Ihr neues Zuhause in Bergheim-Thorr

Eckdaten auf einen Blick

Kaufpreis: 289.000 € (zzgl. 10.000 € Stellplatz)

Wohnfläche: ca. 94,71 m² + ca. 35 m² Nutzfläche

Zimmer: 4 auf zwei Ebenen

Badezimmer: 2 (Hauptbad mit Wanne & Dusche + En-Suite)

Balkon: ca. 8 m²

Extras: Hochwertige Einbauküche inkl., Stellplatz, Kellerraum

Etage: 2. OG (oberste Etage)

Baujahr: 1977

Hausgeld: 331 €/Monat

Energiekennwert: 144,94 kWh/(m²*a), Klasse E

Willkommen in Ihrem Leben auf zwei Ebenen

Stellen Sie sich vor: Sonntagmorgen. Während Ihr Kleines oben in seinem Reich spielt, genießen Sie unten in Ruhe Ihren Kaffee auf dem sonnigen Balkon. Später kochen Sie gemeinsam in der großzügigen Küche, während durch die großen Fenster Tageslicht den ganzen Wohnbereich flutet. Das ist kein Traum – das ist Ihr neues Zuhause in Bergheim-Thorr.

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung bietet Ihnen nicht einfach nur vier Wände, sondern echten Lebensraum auf 130 m² Gesamtfläche. Hier haben Sie Platz für heute – und Raum für morgen.

Das Herzstück: Ihr Wohnbereich zum Leben

Im Hauptgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich, der zum gemeinsamen Verweilen einlädt. Die offene Raumgestaltung mit direktem Zugang zum ca. 8 m² großen Balkon schafft ein großzügiges Wohngefühl. Hier finden Familienabende statt, hier wird gelacht, gespielt und gelebt.

Die separate Einbauküche ist ein echtes Highlight: Hochwertige Markengeräte im Wert von ursprünglich 25.000 € machen das Kochen zum Erlebnis. Ob Familienessen oder Dinner mit Freunden – hier haben Sie Platz und Ausstattung für alle kulinarischen Abenteuer.

Wohlfühlen & Entspannen

Das modernisierte Tageslichtbad wird schnell zu Ihrem Lieblingsort: Mit eleganter Badewanne, separater Dusche und edlen Armaturen starten Sie entspannt in den Tag und lassen ihn genauso ausklingen. Ein zweites Bad en Suite am Elternschlafzimmer sorgt für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre – besonders wertvoll am Morgen, wenn alle ins Bad müssen.

Ihr Schlafzimmer im Hauptgeschoss ist der perfekte Rückzugsort: ruhig, hell und mit direktem Zugang zum eigenen Bad. Hier tanken Sie Kraft für den Alltag.

Das Obergeschoss: Wo Träume wahr werden

Über eine Treppe gelangen Sie ins ausgebaute Dachgeschoss – und betreten eine Welt voller Möglichkeiten. Zwei helle, gemütliche Zimmer warten darauf, mit Leben gefüllt zu werden:

Kinderzimmer für Ihren kleinen Schatz mit genug Platz zum Spielen und Träumen

Homeoffice mit inspirierender Dachschrägen-Atmosphäre

Gästezimmer für Oma und Opa beim Babysitten oder Freunde zu Besuch

Hobbyraum für Ihre Leidenschaften – vom Yoga bis zum kreativen Gestalten

Das Besondere: Der zusätzliche, ca. 35 m² große Dachboden ist bereits beheizt und klimatisiert. Diese wertvolle Ausbaureserve bietet Ihnen Flexibilität für die Zukunft – sei es als Spielparadies, Hobbyraum oder zusätzliche Wohnfläche. Sie entscheiden, wann und wie Sie dieses Potenzial nutzen.

Durchdacht bis ins Detail

Ausstattung, die überzeugt:

Warmer Parkettboden in Wohn- und Schlafbereichen (mit Patina, aber gerne nach Ihren Wünschen auffrischbar)

Effiziente Öl-Zentralheizung mit 2025 erneuertem Brenner

Freier Außenstellplatz (10.000 €) – kein Parkplatzstress mehr

Separater Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

Oberste Etage = keine Nachbarn über Ihnen = Ruhe pur

Ausstattung

Eine Wohnung, die mit Ihnen wächst

Diese Maisonette-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Kombination aus hochwertiger Ausstattung und cleveren Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Highlight: Ihre Premium-Küche

Die separate Einbauküche wurde vor etwa 10 Jahren mit hochwertigen Markengeräten im Wert von ursprünglich 25.000 € ausgestattet. Hier erwartet Sie Kochkomfort auf höchstem Niveau – vom Backofen bis zur Spülmaschine ist alles vorhanden, was das Herz begehrt. Einfach einziehen und direkt loslegen!

Wohlfühl-Atmosphäre inklusive

Zwei moderne Badezimmer: Hauptbad mit Tageslicht, Wanne & Dusche + praktisches Bad en Suite

Warme Parkettböden in Wohn- und Schlafbereichen schaffen gemütliche Atmosphäre

Ca. 8 m² sonniger Balkon als erweitertes Wohnzimmer

Effiziente Öl-Zentralheizung mit 2025 erneuertem Brenner

Ihr unschlagbares Plus: Riesiges Ausbaupotenzial!

Hier wird es spannend: Zusätzlich zu den ca. 95 m² Wohnfläche verfügen Sie über ca. 35 m² bereits beheizte und klimatisierte Nutzfläche im Dachbereich. Diese zwei hellen Räume sind aktuell als Nutzfläche deklariert, bieten Ihnen aber enormes Potenzial!

Die Infrastruktur (Heizung, Klimaanlage) ist bereits vorhanden. Sie entscheiden selbst, wann und ob Sie dieses Potenzial voll ausschöpfen möchten. Ob als flexible Nutzfläche für heute oder als Investition in morgen – Sie haben alle Optionen.

Praktische Extras

Freier Außenstellplatz (für 10.000 € zusätzlich erhältlich)

Separater Kellerraum für Stauraum

Oberste Etage = keine Nachbarn über Ihnen = maximale Ruhe

Gestaltungsfreiheit

Die Parkettböden zeigen leichte Gebrauchsspuren und bieten Ihnen die Möglichkeit, nach Ihren persönlichen Vorstellungen aufzufrischen oder zu erneuern. So können Sie Ihr ganz individuelles Wohngefühl schaffen.

Diese Wohnung ist nicht nur bezugsfertig, sondern bietet Ihnen echte Entwicklungsmöglichkeiten – heute nutzen, morgen erweitern!

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Einbauküche

Sonstiges

Ihr nächster Schritt

Diese Maisonette-Wohnung ist mehr als eine Immobilie. Sie ist der Ort, an dem Ihre Familie Wurzeln schlagen kann. Wo Ihr Kind seine ersten Schritte macht. Wo Sie gemeinsam Erinnerungen schaffen. Wo aus einem Haus ein Zuhause wird.

Der Preis: 289.000 € (zzgl. 10.000 € Stellplatz)

Das Versprechen: Raum zum Wachsen, Raum zum Leben, Raum für Ihre Zukunft.

Sind Sie bereit für Ihr neues Kapitel? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie sich "ankommen" anfühlt.

Lage

Leben, wo es sich gut leben lässt

Bergheim-Thorr ist mehr als nur eine Adresse – es ist das Beste aus zwei Welten. Ihr neues Zuhause liegt in einem ruhigen, grünen Wohngebiet fernab von Verkehrslärm und Hektik. Hier kennt man sich, hier grüßt man sich, hier genießt man die Natur direkt vor der Haustür.

Das Beste: Ruhe genießen, ohne auf Infrastruktur zu verzichten

Kindergärten und Schulen in den umliegenden Ortsteilen schnell erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten im nahen Bergheim-Zentrum

Grünflächen und Natur direkt vor der Tür – perfekt für Spaziergänge mit Kind und Kinderwagen

Hervorragende Anbindung: Köln, Düren und Aachen in kurzer Fahrzeit erreichbar

Autobahn-Nähe für maximale Flexibilität im Alltag

Sie leben im Grünen, haben aber alles Wichtige in wenigen Fahrminuten erreicht. Morgens entspannt zur Arbeit, mittags eine Runde mit dem Kinderwagen durch die Natur, nachmittags schnell zum Einkaufen ins nahe Zentrum, abends gemeinsam auf dem Balkon die Ruhe genießen – hier ist alles möglich.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,94 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Tolle Einbauküche

Exposé - Galerie



Offener Wohnbereich



Blick von der Dachterasse

Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss des unteren Bereich