

# Exposé

## Wohnung in Bergheim

### Wohnung in eigenem Haus



Objekt-Nr. OM-473878

#### Wohnung

Vermietung: **1.440 € + NK**

Ansprechpartner:  
Peter Hedderich

50129 Bergheim  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2000	Mietsicherheit	4.320 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer Spielstraße liegend, bietet Ihnen die Wohnung eine perfekte neue Heimat.

Bei der Wohnung in einem Zweifamilienhaus handelt es sich eigentlich um ein angebautes Haus aus dem Jahr 2000. Sie erreichen den separaten Hauseingang über einen gepflasterten Weg.

Der Grundriss des Hauses überzeugt sofort. Nachdem Sie das Haus betreten haben, gelangen Sie in das Treppenhaus. In diesem Treppenhaus kann eine Garderobe angebracht werden und es bestehen weitere Abstellmöglichkeiten.

Erdgeschoss: Ausgehend vom Treppenhaus führt eine Tür in das große Wohnzimmer. Im Erdgeschoss neben dem Wohnzimmer befindet sich noch die Küche, ein weiterer Garderobenraum und ein Gäste-WC. Zusätzlich steht ein weiterer Raum z.B. als Büro oder Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.

Obergeschoss: Über eine neu eingebaute Holzterasse erreichen Sie das lichtdurchflutete Obergeschoss. Von dem zentralen Flur gelangen Sie in die beiden Schlafzimmer und das Badezimmer. Das große Badezimmer weist neben einer Dusche, einem WC auch noch eine Badewanne auf. Als Tageslichtbad ist das Bad hell und freundlich.

Dachgeschoss: Das ausgebaute Studiozimmer ist ebenfalls über den zentralen Flur im OG über eine Holzterasse erreichbar.

Das Haus besitzt einen eigenen Garten.

## Ausstattung

Fensterbad mit Badewanne, Dusche und WC

Separates Gäste-WC im EG

Separater Garderobenraum im EG

Alle Kunststoffenster isolierverglast mit Rolläden

Im Wohnzimmer gibt es Fenster in zwei Himmelsrichtungen

Im Dachgeschossraum gibt es neben einem Dachflächenfenster ein vollwertiges Kunststoffenster mit Rolläden

Der Bodenbelag besteht aus Laminat bzw. Fliesen

Fernsehempfang über einen großen Satellitenspiegel mit NLB

Glasfaseranschluss

Heizung und Warmwasserversorgung über Gaskombitherme

Überdachter Hauseingang

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Gesamtfläche ca. 120 qm. Davon 105 qm Wohnfläche in Erd- und Obergeschoss und ein zusätzlicher ausgebauter Studioraum von ca. 15 qm im Dachgeschoss.

Das Haus wurde im Innenbereich 2024 von einer Malerfirma komplett neu gestrichen. Das Wohnzimmer und die Küche erhielten einen neuen Laminatboden. Im gleichen Jahr erhielt das Haus auch im Außenbereich einen kompletten Neuanstrich.

Energieausweis ist beantragt und liegt zur Besichtigung vor.

Eigener Garten: Die grüne Idylle kann nach Belieben genutzt werden. Gartenfreunde können sich hier ausleben. Ein Gartenanteil liegt direkt am Haus und verfügt über einen gepflasterten Sitzplatz. Ein gemütlicher Platz zum Sitzen oder zum Grillen. Ein zweiter abgeschlossener Gartenanteil liegt gegenüber dem Haus. Hier gibt es ein Gerätehäuschen zum Abstellen von Gartengeräten oder Fahrrädern.

Vor dem Haus in der Spielstraße befinden sich 6 kostenlose, öffentliche Autostellplätze.

## Lage

Bergheim Glessen befindet sich an der nordwestlichen Stadtgrenze zu Köln.

Nachbarorte Brauweiler, Pulheim – Stadtgrenze zu Köln (Köln Lövenich) in ca. 5 Kilometer Entfernung.

Glessen bietet bezüglich des Freizeitwertes und der Infrastruktur hervorragende Möglichkeiten.

Freizeit und Erholung:

Oberhalb des Ortes erstreckt sich das Ausflugsgebiet Glessener Höhe.

Viele Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine, Golfplatz, Reitställe, Erlebnisbauernhof.

Auch das leibliche Wohl kommt nicht zu kurz. Es gibt einige Gaststätten und eine Eisdieler.

Infrastruktur:

Glessen verfügt über KITAS und eine Grundschule.

Weiterführende Schulen ( wie Gymnasien ) liegen im direkten Umkreis, wie zum Beispiel in Brauweiler oder Pulheim.

Die Ärzteschaft ist vom praktischen bis zum Zahnarzt vertreten. Apotheke vor Ort.

Besonders praktisch ist die Ansiedlung von Nahversorgern wie EDEKA und PENNY.

Ein großer Getränkemarkt rundet das Angebot ab.

Verkehrsmäßig ist Glessen in der Nähe zu Köln hervorragend gelegen.

Auto: Das Autobahnkreuz Köln-West ist schnell erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel: Mit einer Buslinie gelangt man schnell zum Bahnhof Frechen Königsdorf. Von dort aus fahren Züge und die S-Bahn regelmäßig nach Köln und Aachen.

Eine weitere direkte Busverbindung bringt Sie nach dem Haltepunkt der S Bahn und der Straßenbahnlinie 1 in Weiden West.

Eine weitere direkte Busverbindung bringt Sie nach Köln Bocklemünd zu den Haltestellen der Linien 3 und 4.

Die Bushaltestelle ist in 5 Gehminuten erreichbar.

Für die Kombination von Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln besteht die Möglichkeit in Weiden West den großen Park and Ride Parkplatz zu nutzen. Von hier aus fährt eine Straßenbahnlinie direkt nach Köln. Sehr gut ist auch der Haltepunkt der S-Bahn mit einer hervorragenden Anbindung nach Düren und Köln.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer 2

# Exposé - Galerie



Ausblick zum Parkplatz



Ausblick zum Garten

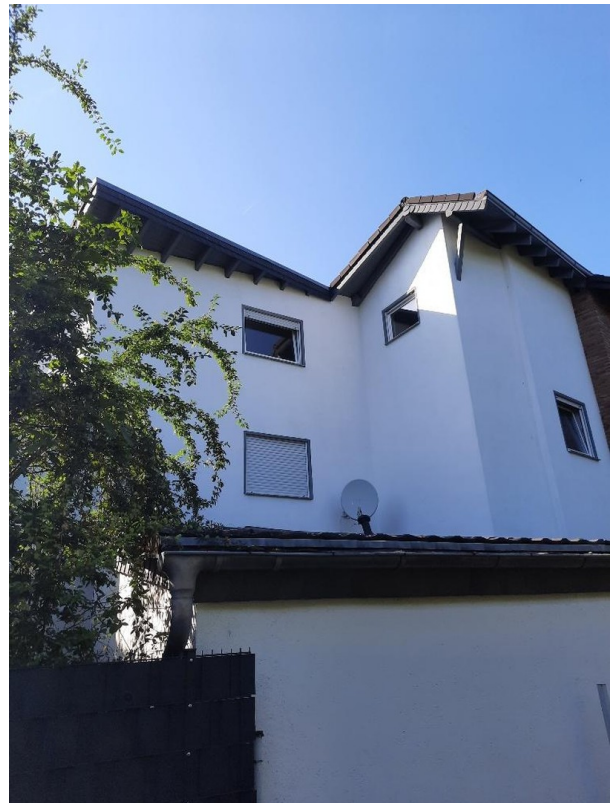
# Exposé - Galerie



Vor Hauseingang



Sitzplatz am Haus



Straßenansicht