



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-PeVo-80469

*Charmantes Reihemittelhaus in ruhiger Wohnsiedlung in Bergheim Glessen.*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**439.000,00 €**

**Provision**

**3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>120,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>162,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1991</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>28.02.2036</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>28.02.2026</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Glessen ist der östlichste Stadtteil der Kreisstadt Bergheim im Rhein-Erft-Kreis (NRW). Der Ort mit rund 5.800 Einwohnern liegt am Ostrand der Ville unterhalb der Glessener Höhe, die heute ein beliebtes Naherholungsgebiet mit Wander- und Reitwegen ist.***

***Glessen grenzt direkt an die Stadtgrenze von Köln und liegt verkehrsgünstig zwischen Bergheim und Köln. Über die Landstraßen L 91 und L 213 sowie Busverbindungen ist der Ort gut angebunden.***

***Die Umgebung ist geprägt von Wald-, Feld- und Erholungsflächen des Naturparks Rheinland. Durch den Ort fließt der Glessener Bach, der zum Pulheimer Bach-System gehört.***

***Glessen bietet eine ländlich geprägte Wohnlage mit guter Infrastruktur: Grundschule, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote wie Reiterhöfe und der bei Familien beliebte Glessener Mühlenhof. Es gilt als ruhiger, familienfreundlicher Wohnort mit direkter Nähe zur Großstadt Köln.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## **Objektbeschreibung**

### ***Charmantes Reihemittelhaus in ruhiger Wohnsiedlung***

***Dieses gepflegte Reihemittelhaus wurde im Jahr 1991 errichtet und befindet sich in einer sehr ruhigen und familienfreundlichen Wohnsiedlung. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> überzeugt die Immobilie durch eine klare Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten über mehrere Ebenen.***

***Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus alle Räume des Erdgeschosses bequem erreichbar sind. Hier befinden sich ein Gäste-WC, die Küche sowie der geräumige Wohn- und Essbereich.***

***Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Der fließende Übergang in den Außenbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum Entspannen sowie zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein.***

***Im ersten Obergeschoss stehen zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Ursprünglich waren hier zwei separate Kinderzimmer geplant, die zu einem großen Raum zusammengelegt wurden. Eine Rückführung in zwei einzelne Zimmer ist durch das Einziehen einer Zwischenwand problemlos möglich.***

***Die Räume sind über einen zentralen Flur miteinander verbunden, wodurch eine praktische und gut strukturierte Aufteilung gewährleistet ist.***

***Im Dachgeschoss befindet sich ein weiterer, offen gehaltener Raum mit einer Fläche von ca. 56 m<sup>2</sup>. Dieser Bereich ist aktuell als Dachboden ausgeführt und zählt nicht zur offiziellen Wohnfläche. Für eine wohnwirtschaftliche Nutzung wären eine Dachisolierung sowie die Installation von Heizkörpern erforderlich. Dadurch eröffnet sich zusätzliches Ausbaupotenzial und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – beispielsweise als Studio, Homeoffice oder Hobbybereich.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**Baujahr 1991**

**Ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**56 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss**

**59 m<sup>2</sup> Kellerfläche**

**Gäste-WC im Erdgeschoss**

**Terrasse mit Zugang vom Wohnbereich**

**Flexible Raumgestaltung im Obergeschoss möglich**

**2 PKW Stellplätze**

**Ruhige, familienfreundliche Lage**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an.***

***Bitte schauen Sie sich vor Vereinbarung eines Besichtigungstermin den 3 D Rundgang an. Vielen Dank.***

***Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):***

***Energieausweistyp: Bedarfsausweis***

***gültig bis: 28.02.2036 Baujahr des Hauses: 1991***

***Baujahr der Heizung: 2010***

***Hauptenergieträger: Gas***

***Energiekennwert: 122 kWh***

***Energieeffizienzklasse: D***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus verkaufen? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.***

***Gerne stehe ich Ihnen mit der Vermittlung der für Sie passenden Baufinanzierung über unser Schwesterunternehmen FALC-Finance zur Verfügung.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

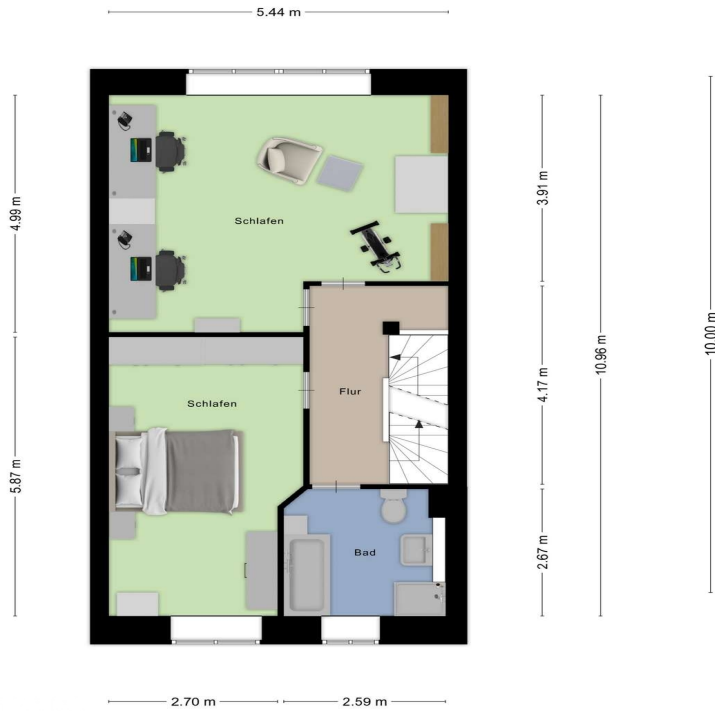
[Online ansehen](#)



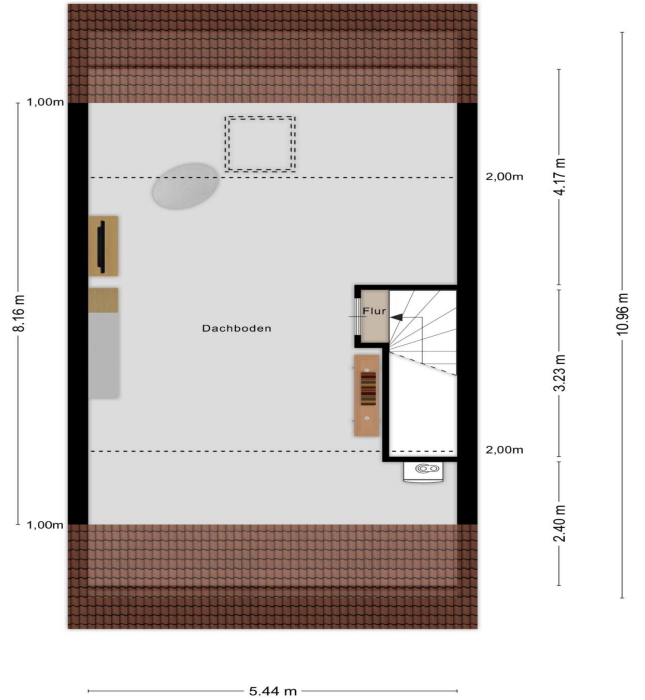
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

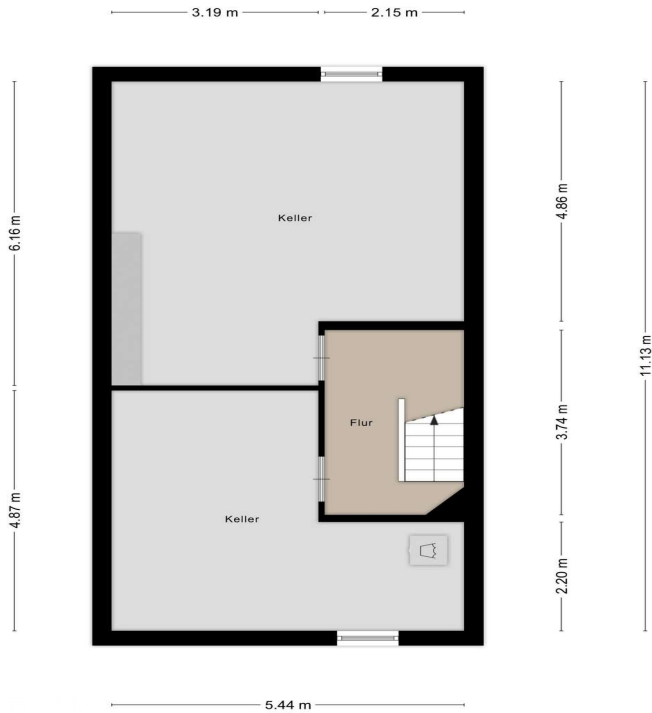
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)