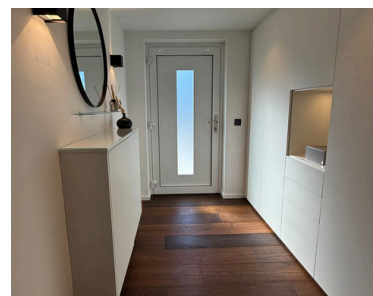
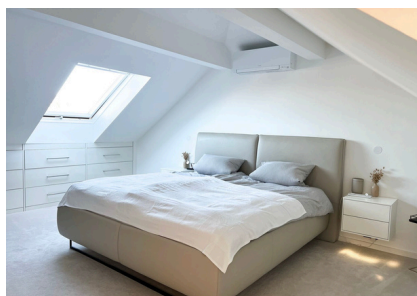


EXPOSÉ



Stilvoll wohnen
AUF DEM LAND



Glessen



Verfügbar nach
Absprache



690.000€



154 cm²
Wohnfläche

KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE

Kö Immobilien by CW Celina Wächter Hohe Straße 43 50129
Bergheim Mobil: 0162 2775679 E-Mail: koeimmobilien@gmail.com

Kö Immobilien

by **CW** GmbH



Objektart	Doppelhaushälfte
Kaufpreis	690.000€
Wohnfläche	154.43 m²
Nutzfläche	230.27 m²
Grundstück	307 m²
Zimmer	5
Etagenanzahl	2
Baujahr	1998
Objektzustand	Neuwertig
Käuferprovision	2,5%
Garage/Stellplatz	4
Keller	Ja
Heizungsart	Gasheizung

Massivbauweise mit
Wärmedämmverbundsystem

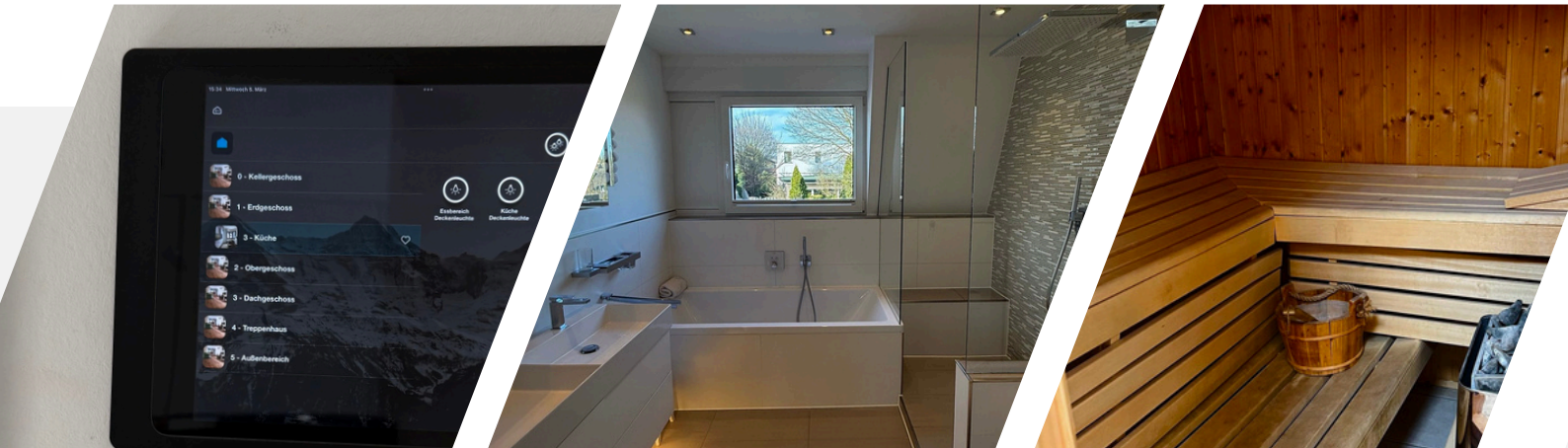
Garage

Großzügige Terrasse mit
Grillplatz

Gut angelegter und gepflegter
Garten

Elektrische Rolläden

Smart-Home-System



Erdgeschoss

- Eingangsbereich mit Flur
- Offene Küche mit Essbereich
- Helles, großzügiges Wohnzimmer



Obergeschoss

- Modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Doppelwaschbecken
- Zwei geräumige Kinderzimmer
- Separates Ankleidezimmer



Dachgeschoss

- Voll ausgebaut und vielseitig nutzbar, z. B. als Elternschlafzimmer
- Klimaanlage



Keller

- Waschraum
- Zusätzliche Dusche und WC
- Sauna
- Raum mit Einbauschränken
- Voll ausgebauter Keller, ideal als Büro oder Hobbyraum

Besondere Merkmale

- **Neue Fenster und neue Haustür**
- **Professionelle Dachaufbereitung**
- **Modernes Smart-Home-System**
- **Innenliegende Scharniere**
- **Hansgrohe Amaturen**
- **Enkalkungsanlage für Wasser**



Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt in einer gefragten Wohnlage in Bergheim-Glessen, einem charmanten Stadtteil, der sich in den letzten Jahren stark weiterentwickelt hat. Von einem ländlich geprägten Ort hat sich Glessen zu einer beliebten Wohngegend im Kölner Umland gewandelt. Die Mischung aus naturnaher Umgebung und guter Erreichbarkeit der Großstadt macht diesen Standort besonders attraktiv.

Glessen bietet eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Bäckereien und weiteren Einkaufsmöglichkeiten, sodass sowohl der tägliche Bedarf als auch größere Einkäufe direkt vor Ort erledigt werden können. Für ein noch breiteres Angebot stehen Bergheim, Pulheim oder Köln zur Verfügung. Die Umgebung mit der Glessener Höhe und weitläufigen Feld- und Waldgebieten lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein.

Glessen ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Buslinien verbinden den Ort mit Weiden West, wo ein direkter S-Bahn-Anschluss nach Köln und Aachen besteht, sowie mit Köln-Bocklemünd, von wo aus die Stadtbahn Linie 3 ins Kölner Zentrum fährt. Alternativ sind die Bahnhöfe Königsdorf, Horrem oder Pulheim in wenigen Minuten erreichbar. Mit dem Auto gelangt man über die A1, A61 und A57 in rund 25 Minuten nach Köln.

Glessen bietet ein familienfreundliches Wohnumfeld mit Kindergärten, einer Grundschule sowie zahlreichen Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Trotz der positiven Entwicklung hat sich der Ort seinen dörflichen Charakter bewahrt. Hier genießt man eine lebendige Nachbarschaft, lokale Feste und eine besondere Lebensqualität, ideal für alle, die Ruhe und Natur schätzen, aber dennoch schnell in der Stadt sein möchten.

Sonstige Angaben

Der Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

Alle hier genannten Daten und Fakten beruhen auf Angaben des Verkäufers und dienen einer ersten Information. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder bauliche Zulässigkeit wird daher nicht übernommen. Auslassungen, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Stilvoll wohnen

Ländlicher Charme trifft modernes *Zuhause*

Die Doppelhaushälfte überzeugt mit einem durchdachten Wohnkonzept und hochwertiger Ausstattung. Große Fenster und ein offener Grundriss sorgen für lichtdurchflutete, einladende Räume, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen.

Das Zusammenspiel aus modernen Elementen und klassischer Architektur verleiht dem Haus einen zeitlosen Charme. Neue Fenster und ein saniertes Dach tragen nicht nur zur verbesserten Energieeffizienz bei, sondern unterstreichen auch die stilvolle Optik des Gebäudes. Durchdachte Details und eine harmonische Raumaufteilung machen das Haus zu einem perfekten Rückzugsort, in dem sich Alltag und Entspannung ideal verbinden lassen. Ein Zuhause, das Funktionalität und Ästhetik vereint und ein hohes Maß an Wohnqualität bietet.

Wir sind für Sie da:

Kö Immobilien by CW
Hohe Straße 43, 50129 Bergheim
Tel. 01622775679

Ansprechpartnerin:
Celina Wächter



Kö Immobilien
by CW GmbH

Ein Zuhause zum

Wohlfühlen



Das Erdgeschoss dieses Hauses überzeugt durch eine offene und großzügige Gestaltung, die ein modernes und einladendes Wohnambiente schafft. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Der fließende Übergang zwischen Küche, Essbereich und Wohnzimmer schafft ein harmonisches Raumgefühl und lädt zum gemeinsamen Verweilen ein.

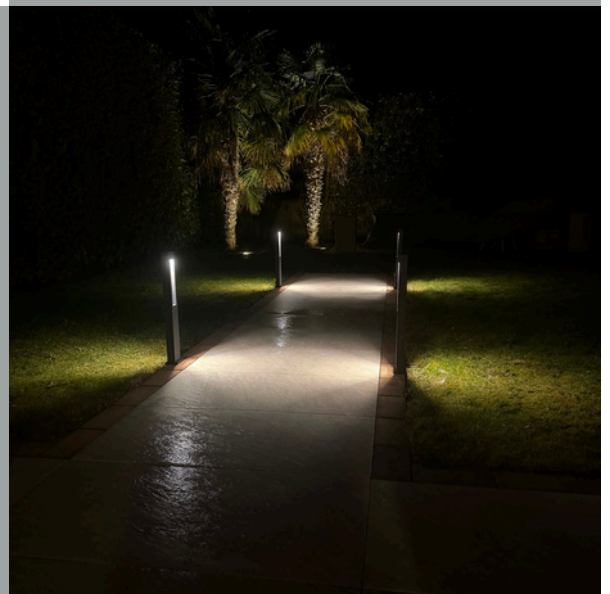
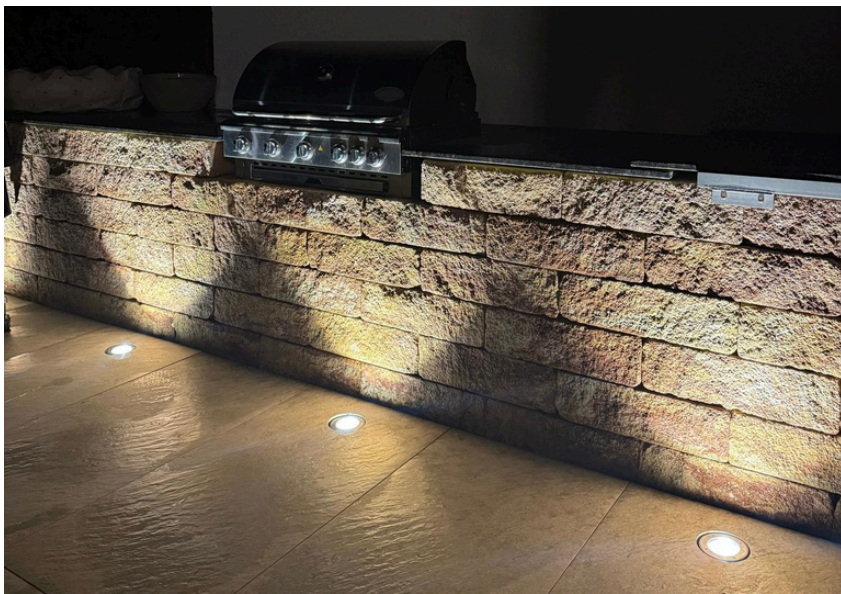
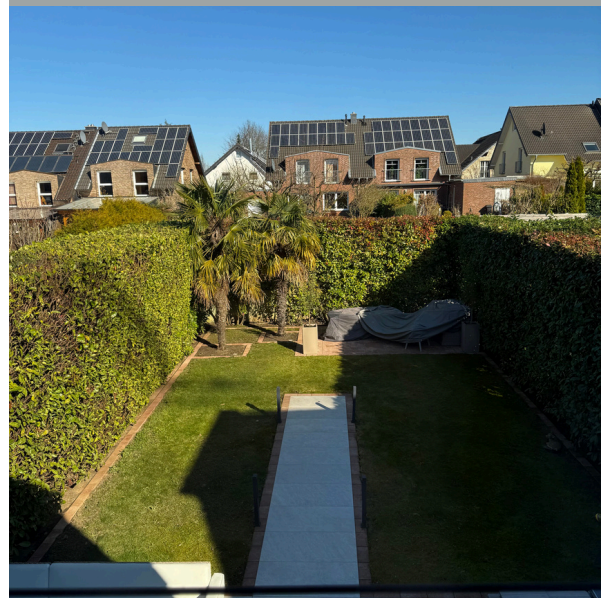


Der Blick aus dem Wohnbereich in den wunderschön angelegten Garten ist ein absolutes Highlight. Die großen Glasfronten holen die Natur ins Haus und schaffen eine besondere Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ob beim entspannten Frühstück mit Morgensonne, einem gemütlichen Abend mit Blick ins Grüne oder geselligen Stunden mit Familie und Freunden dieses Erdgeschoss vereint modernes Wohnen mit einer einzigartigen Wohlfühlatmosphäre und lässt den Alltag in den Hintergrund treten.

Traumhafter Garten

Dieser Garten überzeugt mit viel Platz, einer durchdachten Gestaltung und einer einladenden Atmosphäre, die zu jeder Tageszeit begeistert. Die großzügige Fläche bietet unzählige Möglichkeiten - ob zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ein besonderes Highlight ist die fest integrierte Grillfläche, die den Außenbereich zu einem perfekten Ort für gemeinsame Abende macht. Tagsüber lädt der Garten mit seiner offenen Weite und dem harmonischen Grün zum Verweilen ein, während er sich am Abend durch stimmungsvolle Beleuchtung in eine atmosphärische Wohlfühlzone verwandelt. Egal ob bei Sonnenlicht oder unter dem funkelnden Nachthimmel - dieser Garten ist jederzeit ein echter Blickfang.



Familienfreundliche Raumaufteilung



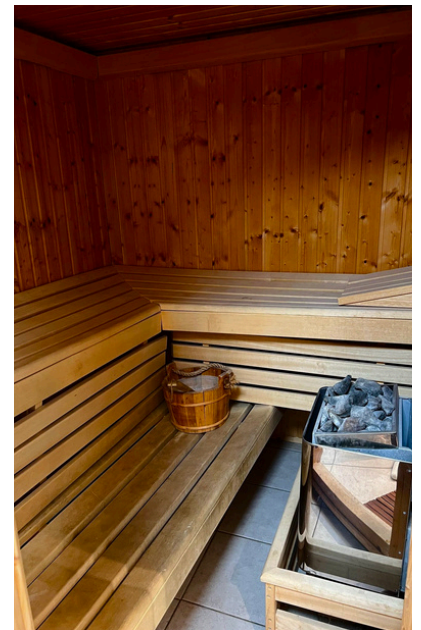
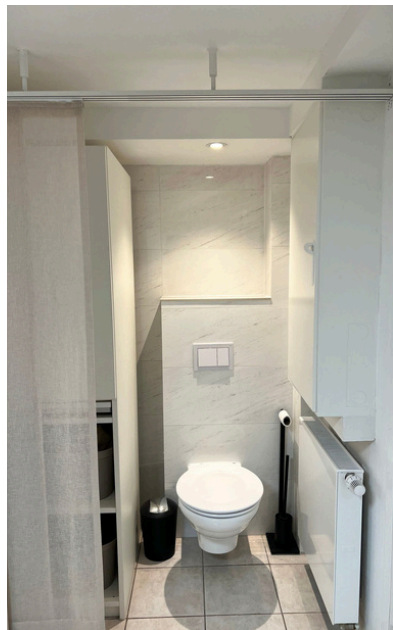
Die erste Etage überzeugt mit einer durchdachten Aufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. **Zwei helle Kinderzimmer** mit ca. 16 m² und 10,82 m² bieten viel Platz für individuelles Wohnen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das derzeit als Ankleide genutzt wird, aber auch ideal als drittes Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer dient. Das Hauptbadezimmer auf dieser Etage vereint Funktionalität und Wohlgefühl. Ausgestattet mit einer geräumigen Dusche, einer einladenden Badewanne und einem großzügigen Waschbecken, bietet es genügend Platz für entspannte Morgenroutinen.



Komfort und Entspannung direkt im *eigenen Zuhause*

Diese Doppelhaushälfte bietet stilvollen Wohnkomfort und einen vielseitig nutzbaren, ausgebauten Keller, der den Wohnraum optimal ergänzt.

Hier haben Sie die perfekte Möglichkeit, ein Büro oder Homeoffice einzurichten - ideal für konzentriertes Arbeiten in ruhiger Umgebung. Zusätzlich steht ein modernes WC mit Dusche zur Verfügung, das den Kellerbereich noch funktionaler macht. Ein weiteres Highlight ist die hauseigene Sauna, die Ihnen jederzeit einen privaten Wellness-Moment ermöglicht. Ob als Rückzugsort für entspannte Abende, Arbeitsbereich oder funktionale Erweiterung des Wohnraums - dieser Keller bietet maximale Flexibilität und hohen Wohnkomfort.



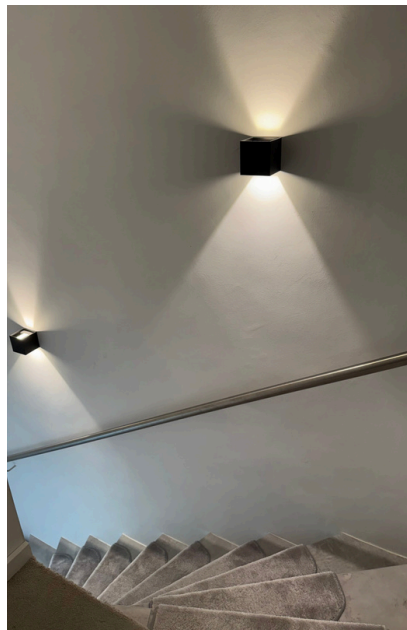
Smart-Home-System

Intelligentes Wohnen mit maximalem Komfort



Dieses Haus bietet modernste Smart-Home-Technologie, die den Alltag einfacher und komfortabler macht.

Beleuchtung, Heizung und Rollläden lassen sich intuitiv per App steuern oder automatisiert anpassen, um jederzeit ein angenehmes Wohnklima zu schaffen und Energie effizient zu nutzen.



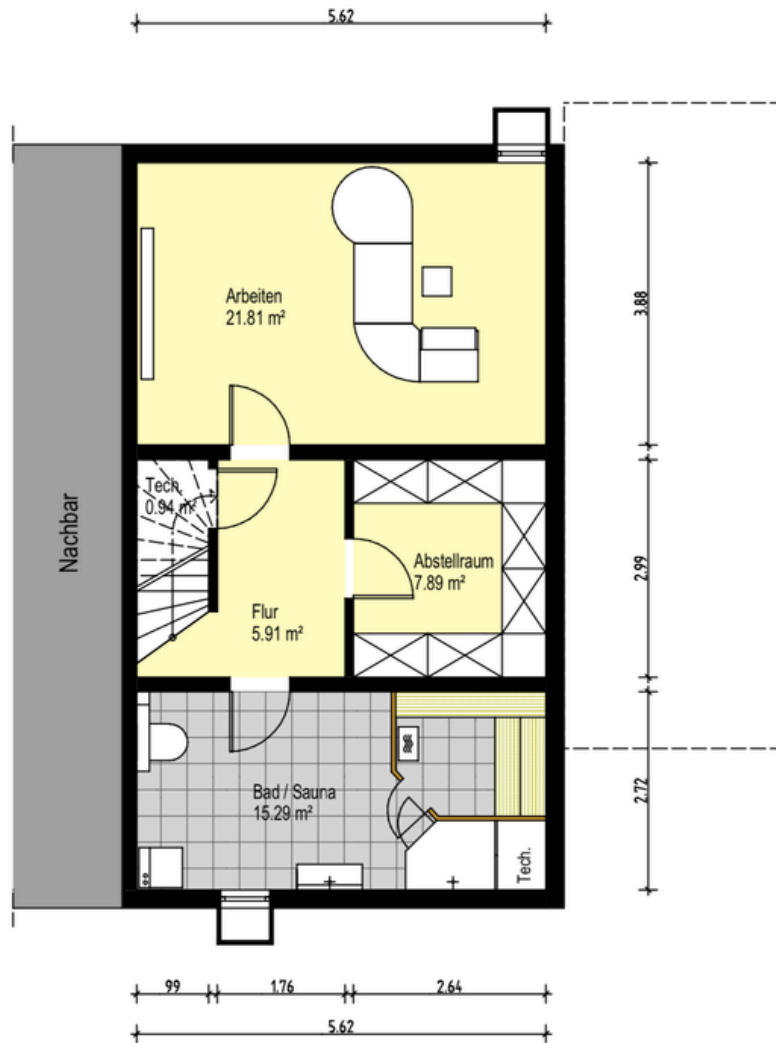
Das intelligente Sicherheitssystem mit Türsensoren und Überwachungsfunktionen sorgt für zusätzlichen Schutz, während die digitale Haustürsteuerung einen bequemen Zugang ermöglicht.

Dank smarter Technik passt sich das Zuhause individuell an Ihre Bedürfnisse an und verbindet modernen Wohnkomfort mit innovativer Funktionalität.

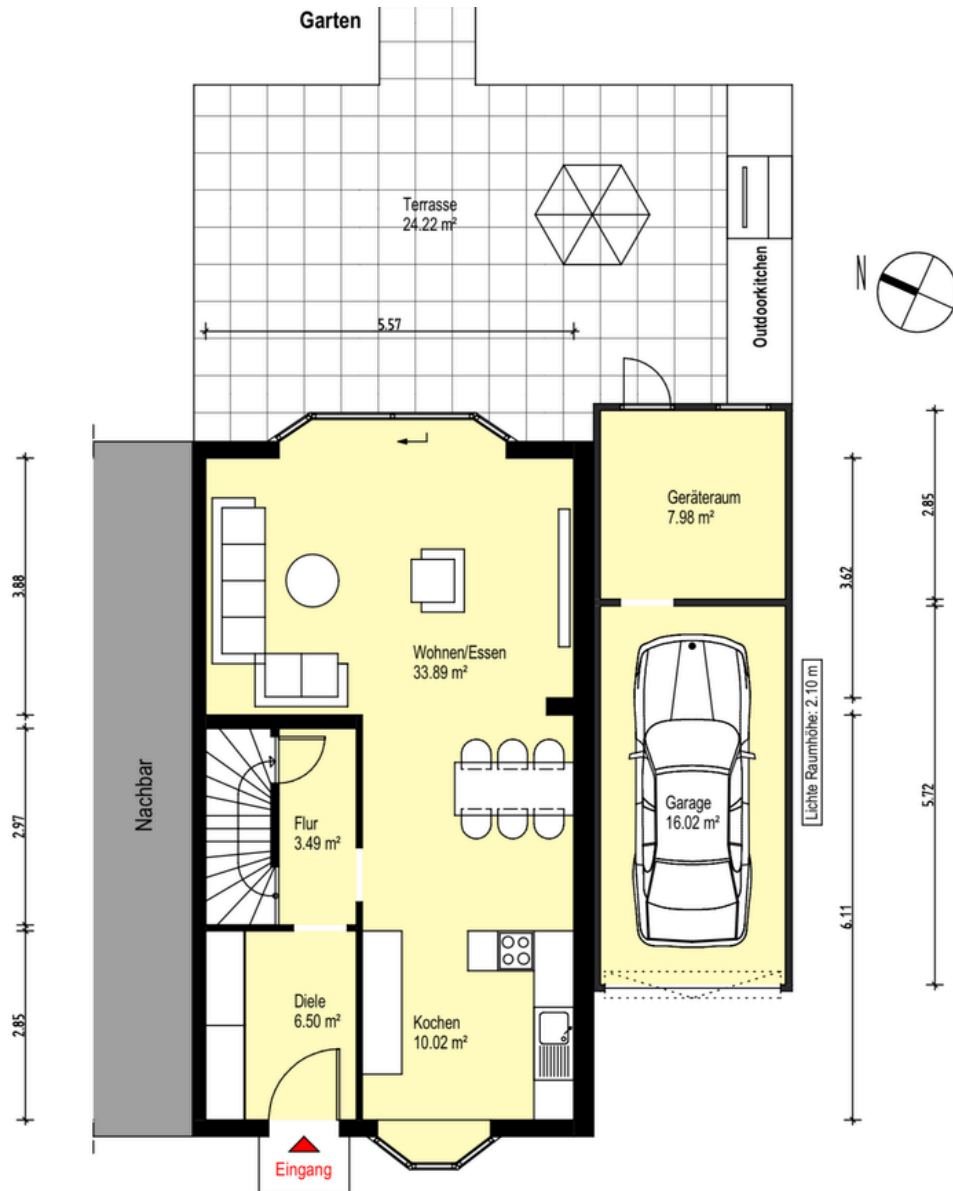


Kö Immobilien
by CW GmbH

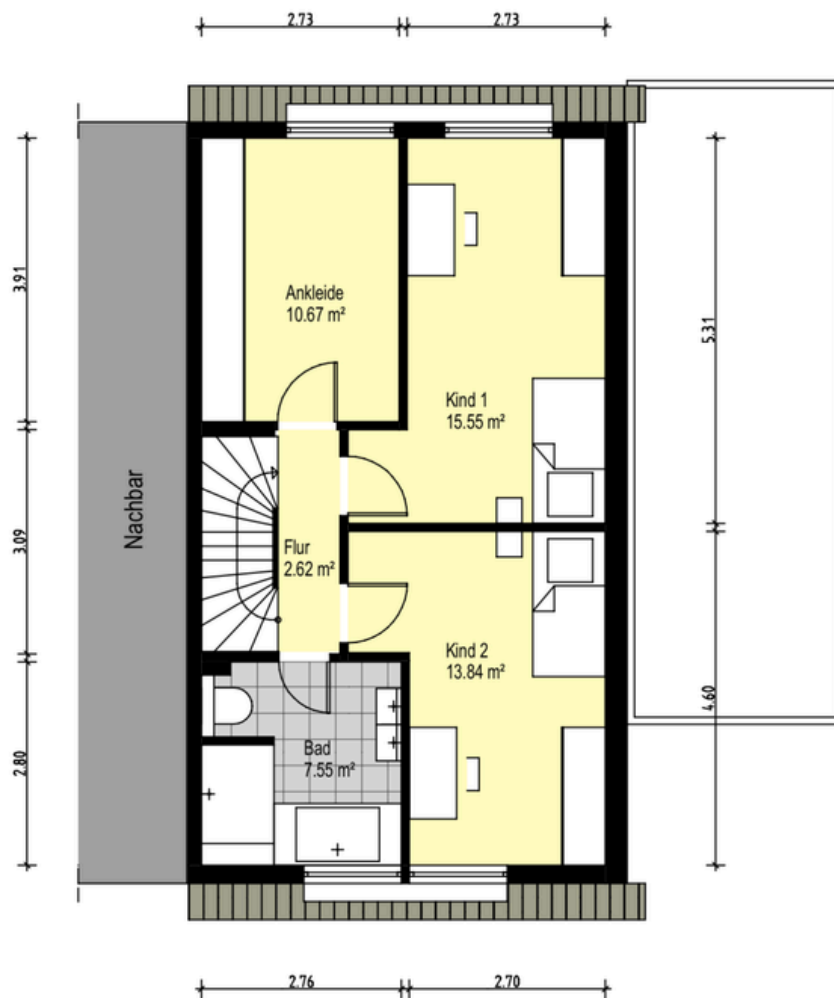
Keller



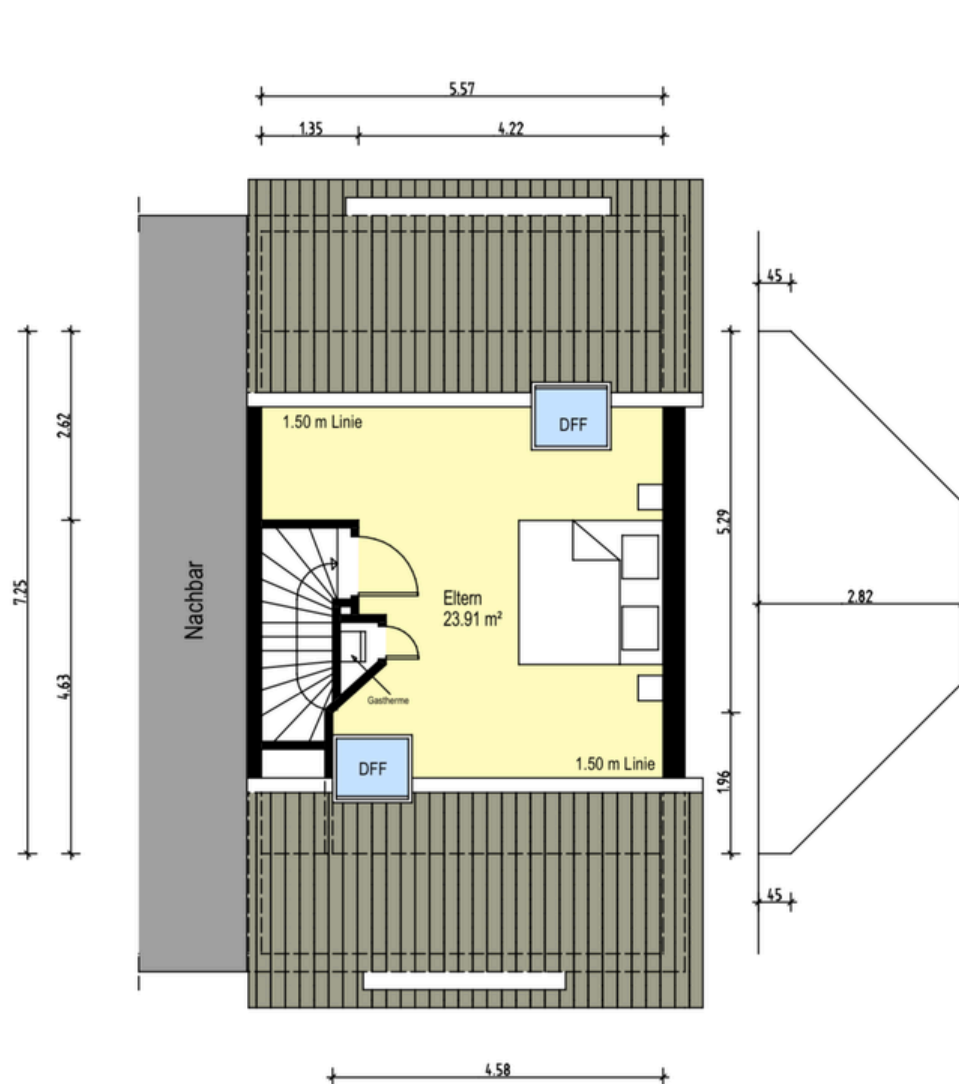
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Flur



Kö Immobilien
by CW GmbH

Küche



Kö Immobilien
by CW GmbH

Wohnzimmer



Kö Immobilien
by CW GmbH

Essbereich



Kinderzimmer I



Kinderzimmer II



Kö Immobilien
by CW GmbH

Badezimmer



Kö Immobilien
by CW GmbH

Ankleidezimmer



Kö Immobilien
by CW GmbH

Dachgeschoss



Keller Büro/Hobbyraum



Keller Bad/Sauna



Keller Zwischenraum



Kö Immobilien
by CW GmbH

Keller Flur



Kö Immobilien
by CW GmbH

Garten



Kö Immobilien
by CW GmbH

Haus Vorderseite



Kö Immobilien
by CW GmbH



Ihre Ansprechpartnerin:

Kö Immobilien by CW
Celina Wächter
Hohe Straße 43
50129 Bergheim

Mobil: 0162 2775679
E-Mail: koeimmobilien@gmail.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.