

# Exposé

## Bungalow in Bergheim

### modernisierter Bungalow mit 450qm Traumgrundstück



Objekt-Nr. OM-301355

**Bungalow**

Verkauf: **469.000 €**

50129 Bergheim  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutetes Wohnen auf einer Ebene!

Dieser Bungalow aus dem Jahr 1970 vereint alles, was modernes Wohnen ausmacht: Eine clevere Raumaufteilung, lichtdurchflutete Zimmer und ein pflegeleichtes Zuhause, das Ihnen viel Raum zur Entfaltung bietet. Lassen Sie sich begeistern von der Helligkeit und dem Wohngefühl, das durch die großen Fenster und die harmonische Verbindung von Innen- und Außenbereich geschaffen wird.

Auf einem großzügigen 450 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieser Bungalow viel Raum zur Entfaltung im Freien. Die große Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und eignet sich ideal für Grillabende, Familienfeiern oder einfach als persönlicher Rückzugsort im eigenen Garten. Im Garten liegen u.a. Steckdosen, Warm und Kaltwasseranschluss und mehrere Stromkabel für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten vor. Der Bungalow wurde seit 2020 bis 2023 umfangreich saniert und angebaut. Die Baugenehmigung und der neue Grundriss der Immobilie liegen vor.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand mit gehobener Ausstattung.

Raumaufteilung:

- großzügiges Wohnzimmer (ca. 34 m<sup>2</sup>) mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur Terrasse
- offene Küche
- drei geräumige Schlafzimmer
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, einer Badewanne und elektrischem Velux-Fenster
- separates Badezimmer an Elternschlafzimmer mit ebenerdiger Dusche

## Ausstattung

Ausstattung:

- Ölheizung mit 7500l Tank aus 2001 (auf Wunsch auf Gas umstellbar)
- Gasanschluss
- Teilunterkellert
- Ein Energieausweis aus 2019 (vor Sanierungsarbeiten) liegt vor
- Garagenbau bis zu 9m Länge möglich\*\*\*

2020 bis 2023 durchgeführte Sanierungen:

- Frischwasser und Abwasserleitungen sowie Sanitäranlagen
- Elektroleitungen, Sicherungskasten und Steckdosen
- Dachdämmung
- Innentüren
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Doppelverglaste große Schüco-Fenster mit RC2-Einbruchsschutz und elektrischen Rolläden
- zwei Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Toiletten mit Bidetfunktion Kalt- und Warmwasser
- alle Wände neu verputzt

- Bodenbelag erneuert in allen Räumen
- Deckenspots im gesamten Haus
- Glasfaseranschluss
- Vorgarten (mit mindestens 3 Stellplätzen) und Terrasse (über 40 m<sup>2</sup>) neu angelegt

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben:

Vorname, Nachname, komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail beantworten werden

## Lage

Der sanierte und top gepflegte Bungalow befindet sich in einer besonders bei Familien beliebten Gegend von Niederaußem, einem Stadtteil von Bergheim in Nordrhein-Westfalen.

Nur 20-30 Minuten von den Städten Köln, Düsseldorf und Aachen entfernt, liegt Bergheim im Speckgürtel von Köln im nördlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises, in der Nähe der Autobahnen A4 und A61. Durch ein ausgebautes Busnetz ist der Ort auch öffentlich gut erreichbar. So können Sie bequem mit dem Bus die Städte Bergheim, Rommerskirchen, Bedburg, Pulheim und Köln (Stadtteil Weiden) ohne Umstieg erreichen.

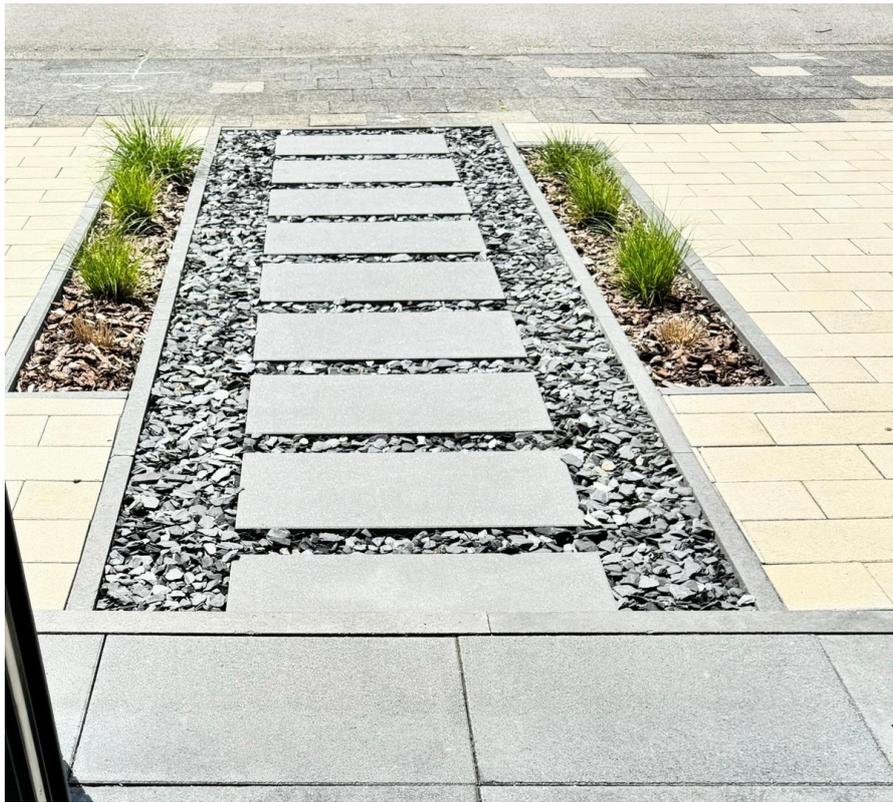
Die Erreichbarkeit der Bahnhöfe in Bergheim oder Rommerskirchen ist ebenfalls in näherer Umgebung (unter 6,5 km) gegeben, die eine hervorragende Anbindung an Köln, Düsseldorf oder Mönchengladbach bieten.

Bergheim bietet die Vorzüge einer Kleinstadt, kombiniert mit den Vorteilen des ländlichen Raumes. Der Ort verfügt über alles, was man im alltäglichen Leben benötigt: vier Kindergärten, zwei Grundschulen und eine weiterführende Schule, diverse Supermärkte, Ärzte, Apotheken, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten (Fitnessstudio, Hallenbad, Fußballverein) und vieles mehr. Die Grundschule und der Kindergarten und bald auch der Digitalpark sind in wenigen Minuten Fußweg zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingang



Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Flur Rückansicht



Flur

# Exposé - Galerie



Flur links



Kind1/Arbeitszimmer



Kind2

# Exposé - Galerie



Kind2 links



Elternschlafzimmer mit Dusche

# Exposé - Galerie



Dusche mit Toilette



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer mit Terrassenblick

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Küche



Keller 1

# Exposé - Galerie



Waschmaschine/Trockner/Gas



Waschmaschine und Trockner

# Exposé - Galerie



Öltank



Heizungsraum

# Exposé - Galerie



Heizungsraum2

# Exposé - Grundrisse

