



IMMOBILIEN GRAF

JULIA GRAF

Immobilien Graf

Telefon: +49 163 370 479 3

E-Mail: info@juliagraf-immo.de



Objektnummer 122

Bergheim - Großzügig & naturnah – Reihenendhaus mit Garage und viel Potenzial in Bergheim-Oberaueßem

Eckdaten

Kaufpreis	349.000,00 €
Baujahr	1977
Zustand	Gepflegt

[Online ansehen](#)



IMMOBILIEN GRAF

JULIA GRAF

Immobilien Graf

Telefon: +49 163 370 479 3

E-Mail: info@juliagraf-immo.de

Ausstattungskategorie

Bad	Standard
Küche	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Offen
Heizungsart	Fliesen
Befeuerung	Zentral
Unterkellert	Öl
Dachform	Keller
Bauweise	Satteldach
Gäste-WC	Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	12.08.2036
Energiebedarf	258.10
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Bergheim-Oberaue (Waldsiedlung), einem gefragten Stadtteil im Rhein-Erft-Kreis. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, einer angenehmen Nachbarschaft und einer familienfreundlichen Infrastruktur.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Versorgungseinrichtungen sind im näheren Umfeld vorhanden und gut erreichbar. Das Zentrum von Bergheim liegt in etwa 10 km Entfernung und bietet zusätzliche Einkaufs-, Freizeit- und Dienstleistungsangebote.

Die Nähe zur Glessener Höhe unterstreicht den besonderen Wohnwert dieser Lage. Das beliebte Naherholungsgebiet lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Aktivitäten im Grünen ein und bietet eine hohe Lebensqualität für Naturliebhaber und Familien.

Auch die Verkehrsanbindung ist günstig: Die nächste Autobahnanbindung ist rund 8 km entfernt und ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte in der Region. Sobald die Verbindungsstraße K22n fertig angeschlossen ist, verringert sich die Entfernung zur Autobahn deutlich. Somit verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit einer praktischen Anbindung an die wichtigsten Verkehrswege.



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenendhaus in Bergheim-Oberaußem befindet sich in der beliebten Waldsiedlung und bietet mit ca. 136 m² Wohnfläche und einem ca. 314 m² großen Grundstück ein solides Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Das im Jahr 1977 in massiver Bauweise errichtete Haus erstreckt sich über zwei Etagen und voll ausgebautem Dachgeschoss mit einer praktischen Raumaufteilung. Insgesamt stehen 5 Zimmer zur Verfügung, darunter 4 Schlafzimmer, die vielseitig als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können. Zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort im Alltag.

Der Wohnbereich ist mit einer offenen Küche verbunden und schafft dadurch ein angenehmes, kommunikatives Wohngefühl. Von hier aus besteht Zugang zur Terrasse, die zusätzlichen Raum im Freien bietet und zum Verweilen einlädt. Die vorhandenen Fliesenböden unterstreichen die pflegeleichte Ausstattung des Hauses.

Das Objekt ist vollständig unterkellert und bietet dadurch umfangreiche Nutzflächen für Vorrat, Hobby, Hauswirtschaft oder Lagerung. Eine Garage rundet das Angebot ab und sorgt für einen komfortablen Stellplatz direkt am Haus.

Die Ausstattung ist einfach gehalten, das Haus befindet sich jedoch in einem gepflegten Zustand und bietet eine gute Grundlage für individuelle Gestaltungsideen. Die Immobilie ist ab sofort verfügbar und eignet sich ideal für Käufer, die ein Reihenendhaus mit Garten, Keller und Garage in Bergheim-Oberaußem suchen.



Ausstattung

- 5 Zimmer
- 4 Schlafzimmer
- offene Küche
- Wannenbad
- Duschbad
- WC
- Fliesenboden
- Terrasse
- Ziergarten mit Ausgang (Glessener Höhe)
- Garage
- Werkstatt
- Unterkellert
- Zentralheizung (Öl)

Sonstiges

*Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.8.2036.
Endenergiebedarf beträgt 258.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist H.*

*Es besteht Sanierungsbedarf in folgenden Bereichen: Heizung + Fenster
Energieausweis liegt vor.
ab sofort bezugsfrei!*











IMMOBILIEN GRAF

JULIA GRAF

Immobilien Graf

Telefon: +49 163 370 479 3

E-Mail: info@juliagraf-immo.de





IMMOBILIEN GRAF

JULIA GRAF

Immobilien Graf

Telefon: +49 163 370 479 3

E-Mail: info@juliagraf-immo.de











