

Bergheim – Fliesteden

# Charmantes Reihenhaus mit Südgarten und moderner Ausstattung in familienfreundlicher Nachbarschaft

Objektnummer: 25456043



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 247 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Auf einen Blick

Objektnummer	25456043
Wohnfläche	ca. 138 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1988
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	525.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	84.28 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.08.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Die Immobilie



### KOSTENFREIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Objektnummer: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses Reihenhaus aus dem Jahr 1988, das mit rund 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 247 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein einladendes Zuhause für Familien schafft. Bereits der breit geschnittene Flur im Eingangsbereich bietet viel Platz für eine Garderobe und Möbel und führt harmonisch in die angrenzenden Wohnbereiche. Seitlich befindet sich die gepflegte Einbauküche aus 2017, während das großzügige Gäste-WC mit vorgelagerter Garderobennische den praktischen Komfort des Erdgeschosses ergänzt.

Der Wohn- und Essbereich verbindet Großzügigkeit mit warmem Ambiente. Große Fensterflächen lassen viel Licht in die Räume, ein Kamin sorgt für gemütliche Stunden und die direkten Zugänge zur überdachten Terrasse erweitern das Wohnen elegant nach draußen. Die hochwertige Weinor Terrassenüberdachung mit elektrischer Markise schafft ideale Bedingungen für entspannte Momente im Freien. Der sonnige, nach Süden ausgerichtete Garten bildet hierzu die perfekte Ergänzung. Das Gartenhaus sorgt für zusätzlichen Stauraum der Gartengeräte. Der auf der Terrasse befindliche Whirlpool verbleibt und unterstreicht das private Wohlfühlambiente.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken, ein geräumiges Schlafzimmer sowie zwei helle Kinderzimmer. Das Dachgeschoss ist über eine ausziehbare Treppe erreichbar und bietet wertvolle Fläche für beispielsweise einen ruhigen und hellen Home-Office Bereich.

Der Keller überzeugt mit vier weiteren Räumen zur individuellen Nutzung. Einem großen Hobbyraum, einem separaten Heizungsraum und einem Waschraum mit direktem Zugang in den Garten. Ein weiterer Raum ist mit einer funktionierenden Sauna ausgestattet und kann damit zu einer persönlichen Wellnessoase gestaltet werden.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie stetig modernisiert. Erneuerte Fenster aus den Jahren 2018 bis 2021, die Einbauküche aus ca. 2017 sowie die Gasheizung aus 2008 mit Wärmetauscher von 2023 schaffen zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein Kamerasystem, eine Alarmanlage und elektrische Rollläden erhöhen sowohl Sicherheit als auch Energieeffizienz. Zwei Stellplätze, einer davon geschützt unter einem Carport, sorgen für komfortables Parken direkt vor dem Haus. Ein Balkonkraftwerk mit etwa 800 Watt rundet das nachhaltige Energiekonzept ab.



Objektnummer: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:

- Reihennittelhaus
- Baujahr 1988
- Massivbauweise
- Vier Zimmer, drei Schlafzimmer
- ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 247 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- voll unterkellert
- Zwei Stellplätze vor dem Haus, davon ein Carport
- Erneuerte Fenster aus 2018 - 2021 mit der Sicherheitsstufe RC2
- elektrische Rollläden; im Dachgeschoss solarbetrieben
- Einbauküche aus 2017
- Gas-Heizung aus 2008, Wärmetauscher aus 2023
- Kamerasystem und Alarmanlage
- Hochwertige "Weinor" Terrassenüberdachung mit elektrischer Markise
- Balkonkraftwerk zur Stromeinsparung (800 kW)
- Gartenhäuschen
- Whirlpool auf der Terrasse
- Sauna im Keller

Objektnummer: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Alles zum Standort

Fliesteden gehört zu den begehrten Wohnlagen der Stadt Bergheim und verbindet den Charme eines ruhigen, gewachsenen Dorfes mit einer hervorragenden Anbindung an Köln und den Rhein-Erft-Kreis. Die Immobilie befindet sich an einer angenehm breiten, ruhigen Wohnstraße, die überwiegend von gepflegten Einfamilienhäusern geprägt ist. Das direkte Umfeld ist freundlich und familiär.

Der Ortskern von Fliesteden ist fußläufig erreichbar und bietet alles für den täglichen Bedarf: kleine Geschäfte, Bäckereien, Gastronomie sowie eine gute medizinische Grundversorgung. Familien schätzen die kurzen Wege zu Kindergarten und Grundschule im Ort; weiterführende Schulen sind in Bergheim, Pulheim oder Köln bequem per Bus oder Fahrrad erreichbar.

Die naturnahe Lage ist ein großer Pluspunkt: Rund um Fliesteden erstrecken sich Felder, Wiesen und weitläufige Spazierwege, die zu jeder Jahreszeit Erholung bieten. Gleichzeitig ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Über die nahegelegene A61 und A1 ergeben sich schnelle Wege nach Köln, Düsseldorf und ins Ruhrgebiet. Die KVB-Anbindung in Richtung Köln ist über die Haltestelle „Köln-Weiden West“ gut erreichbar; Buslinien verbinden Fliesteden mit den umliegenden Stadtteilen.

Insgesamt bietet diese Lage eine seltene Kombination aus Ruhe, hoher Lebensqualität und schneller Erreichbarkeit der urbanen Zentren – ideal für alle, die naturnah wohnen und trotzdem bestens angebunden sein möchten.

Objektnummer: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 84.28 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



Objektnummer: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)