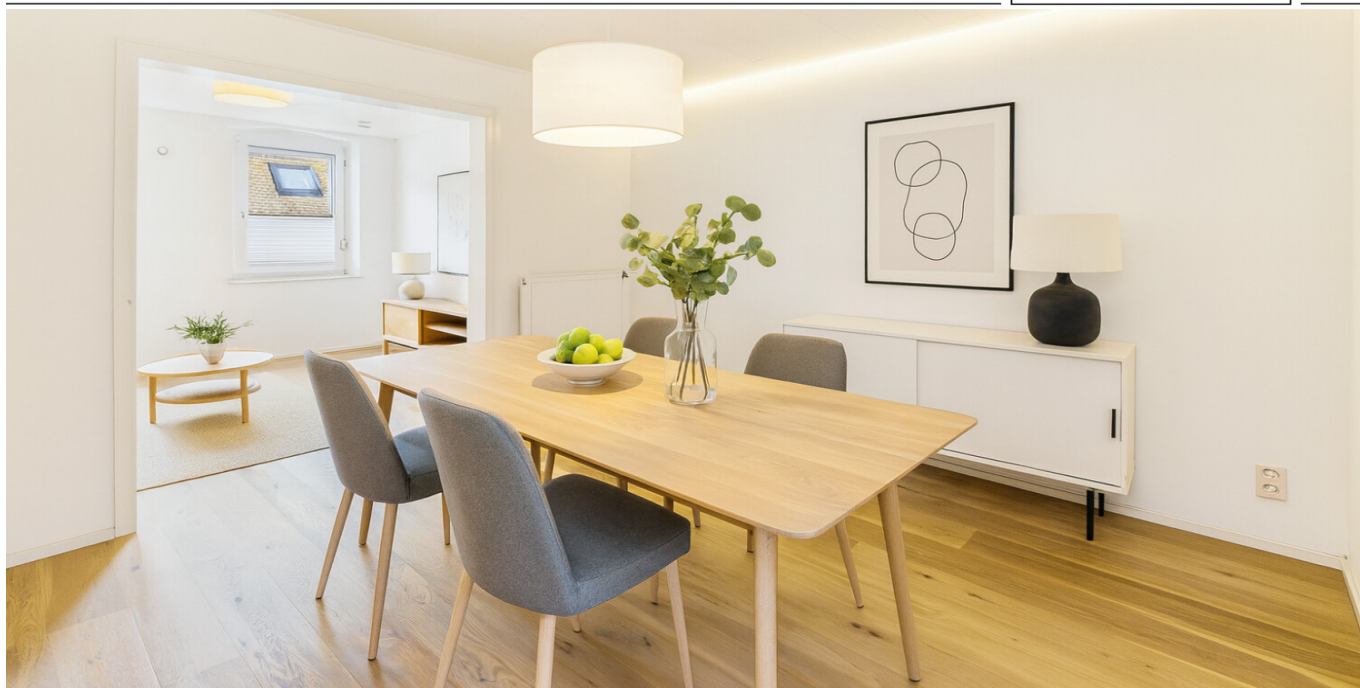


Bergheim – Fliesteden

Old building meets modern – stylishly renovated semi-detached house in Fliesteden

Property ID: 25456040



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 157,17 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 251 m²

Property ID: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

At a glance

Property ID	25456040	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 157,17 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8		
Bedrooms	6		
Bathrooms	2		
Year of construction	1895	Modernisation / Refurbishment	2017
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Condition of property	Modernised

Property ID: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	148.17 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.10.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1895

Property ID: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

The property



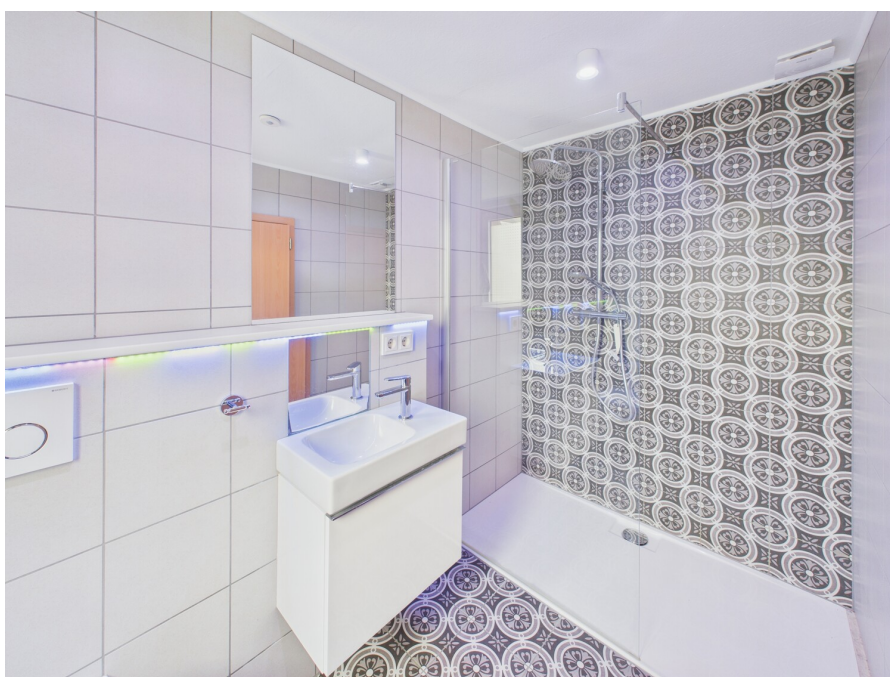
Property ID: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

The property



Property ID: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

The property



Property ID: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

The property



Property ID: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

The property



Property ID: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

The property



Property ID: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

The property



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.



Property ID: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

The property



Property ID: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

A first impression

VON POLL REAL ESTATE presents this charming semi-detached house dating back to 1895 – a successful combination of historical flair and modern renovations. With approximately 157 m² of living space and a southwest-facing plot of around 251 m², this home in a central location in Bergheim-Fliesteden offers a variety of possibilities for couples and families. On the ground floor, you are welcomed by an inviting entrance hall with a practical cloakroom, ensuring order and a pleasant welcome. From here, the light-filled living area opens up, into which a dining area can be ideally integrated. Adjacent to this is a spacious kitchen, as well as two further versatile rooms and a second entrance, accessible from a side street. This second entrance was added in 1992. The southwest-facing sun garden invites you to relax outdoors and is accessible from both the entrance hall and the kitchen. The ground floor also features a modern bathroom, completely renovated in 2017, which impresses with contemporary comforts. Upstairs, you'll find a spacious bedroom with an adjoining dressing area. The generously sized bathroom was also modernized in 2017 with meticulous attention to detail and boasts a timelessly elegant design. The attic surprises with another expansive bedroom, flooded with natural light thanks to large windows, creating a particularly cozy atmosphere. In the basement, you'll find practical cellar rooms with ample storage space, ideal for supplies or as a utility area. The former oil tank room has also been repurposed, offering additional possibilities. The property was largely modernized in 2017: high-quality parquet flooring, two renovated bathrooms, a new gas heating system, and the conversion of all electrical wiring to a smart home system create a modern living experience within a classic setting. The southwest-facing plot offers numerous possibilities – whether for relaxing outdoors, playing, or creating your own personalized garden. Two practical sheds, a garage, and a sheltered parking space complete the offering. Has this piqued your interest? We would be happy to provide you with further details and arrange a personal viewing appointment.

Property ID: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen von Bergheim-Fliesteden, einem charmanten und gepflegten Ort mit hoher Wohnqualität im Rhein-Erft-Kreis. Das Umfeld ist geprägt von ansprechender Architektur, ruhigen Straßen und einer harmonischen Nachbarschaft – ideal für Menschen, die ein stilvolles Zuhause in naturnaher Umgebung suchen.

Durch die unmittelbare Nähe zu Pulheim und die gute Anbindung an die A61 und A1 sind die Städte Köln und Düsseldorf schnell erreichbar. Damit vereint der Standort eine angenehme Ruhe mit urbaner Erreichbarkeit – perfekt für Berufspendler und alle, die das Gleichgewicht zwischen Stadtleben und Erholung schätzen.

Fliesteden bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten. Die umliegenden Felder und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Sport und Entspannung ein, während kulturelle und kulinarische Angebote in Pulheim und Bergheim leicht erreichbar sind.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gehobene Wohnqualität, die verkehrsgünstige Position und das angenehme Wohnumfeld – ein idealer Standort für anspruchsvolles Wohnen im Grünen mit schneller Anbindung an das städtische Leben.

Property ID: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 148.17 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen.

Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com