

Bergheim – Fliesteden

Charming terraced house with south-facing garden and modern amenities in a family-friendly neighborhood

Property ID: 25456043



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 525.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 143 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 247 m²

Property ID: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

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

Property ID: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

At a glance

Property ID	25456043
Living Space	ca. 143 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1988
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	525.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	84.28 kWh/m²a
Energy certificate valid until	14.08.2032	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

The property



Property ID: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

The property



Property ID: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

The property



Property ID: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

The property



Property ID: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

The property



Property ID: 25456043 - 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: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

A first impression

VON POLL REAL ESTATE presents this terraced house, built in 1988, which, with approximately 143 m² of living space and a 247 m² plot, creates an inviting home for families. The spacious entrance hall offers ample room for a wardrobe and furniture and flows harmoniously into the adjoining living areas. To the side is the well-maintained fitted kitchen, installed in 2017, while the generously sized guest WC with an adjacent cloakroom niche complements the practical comfort of the ground floor. The living and dining area combines spaciousness with a warm ambiance. Large windows flood the rooms with natural light, a fireplace provides cozy evenings, and direct access to the covered terrace elegantly extends the living space outdoors. The high-quality Weinor terrace roof with electric awning creates ideal conditions for relaxing moments outdoors. The sunny, south-facing garden perfectly complements this. The garden shed provides additional storage space for garden tools. The hot tub on the terrace remains and further enhances the private and comfortable atmosphere. Upstairs, you'll find a spacious, naturally lit bathroom with a bathtub, shower, and double vanity, a roomy master bedroom, and two bright children's bedrooms. The attic, accessible via a pull-down ladder, offers valuable space, ideal for a quiet and bright home office, for example. The basement boasts four additional rooms for flexible use: a large hobby room, a separate boiler room, and a laundry room with direct access to the garden. Another room features a working sauna, perfect for creating your own personal wellness retreat. The property has been continuously modernized in recent years. New windows installed between 2018 and 2021, a fitted kitchen from around 2017, and a gas heating system from 2008 with a heat exchanger added in 2023 ensure contemporary living comfort. A camera system, an alarm system, and electric shutters enhance both security and energy efficiency. Two parking spaces, one of which is sheltered under a carport, provide convenient parking directly in front of the house. A balcony solar power system with an output of approximately 800 watts completes the sustainable energy concept.

Property ID: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Details of amenities

Alles auf einen Blick:

- Reihenmittelhaus
- Baujahr 1988
- Massivbauweise
- Vier Zimmer, drei Schlafzimmer
- ca. 143 m² Wohnfläche
- 247 m² 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

Property ID: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

All about the location

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.

Property ID: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 84.28 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25456043 - 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