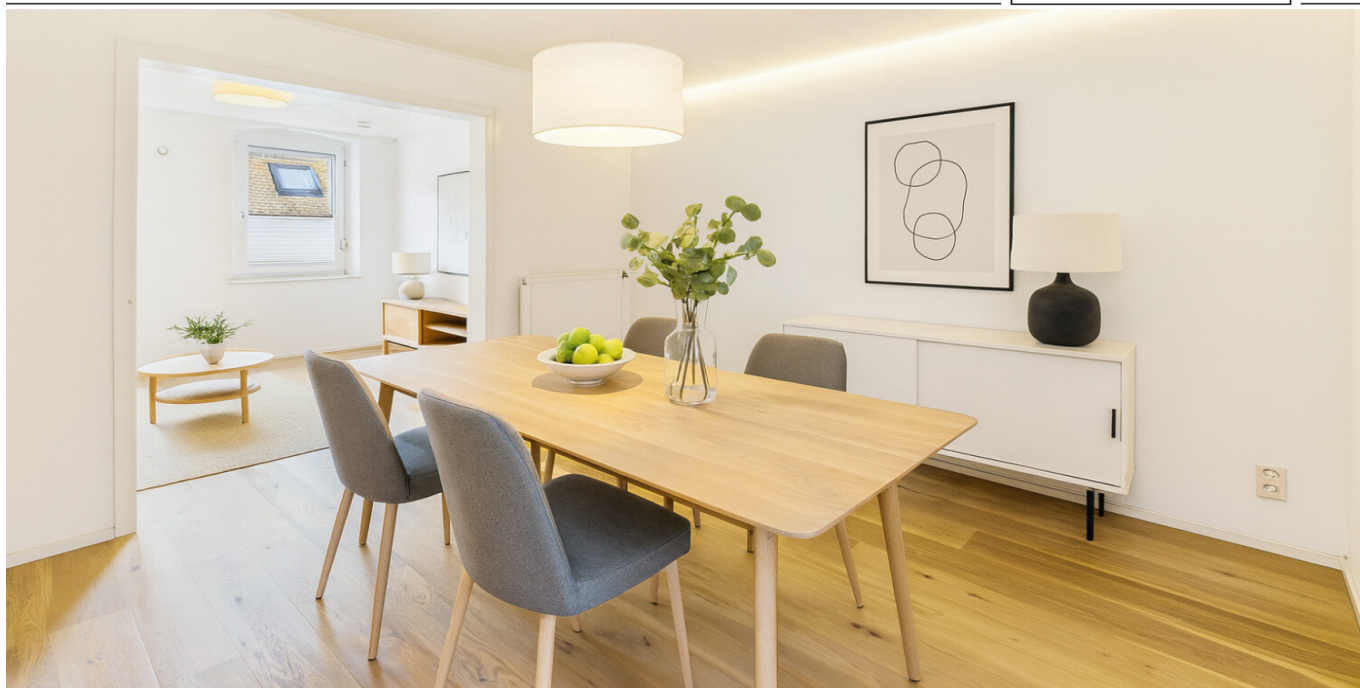


Bergheim – Fliesteden

Un edificio antiguo se fusiona con lo moderno: una casa adosada reformada con estilo en Fliesteden

Número de propiedad: 25456040



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 157,17 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 251 m²

Número de propiedad: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

De un vistazo

Número de propiedad	25456040	Precio de compra	349.000 EUR
Superficie habitable	ca. 157,17 m ²	Casa	Casas bifamiliares
Habitaciones	8	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	6		
Baños	2		
Año de construcción	1895	Modernización / Rehabilitación	2017
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Estado de la propiedad	cuidado

Número de propiedad: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	23.10.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	148.17 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1895

Número de propiedad: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propiedad



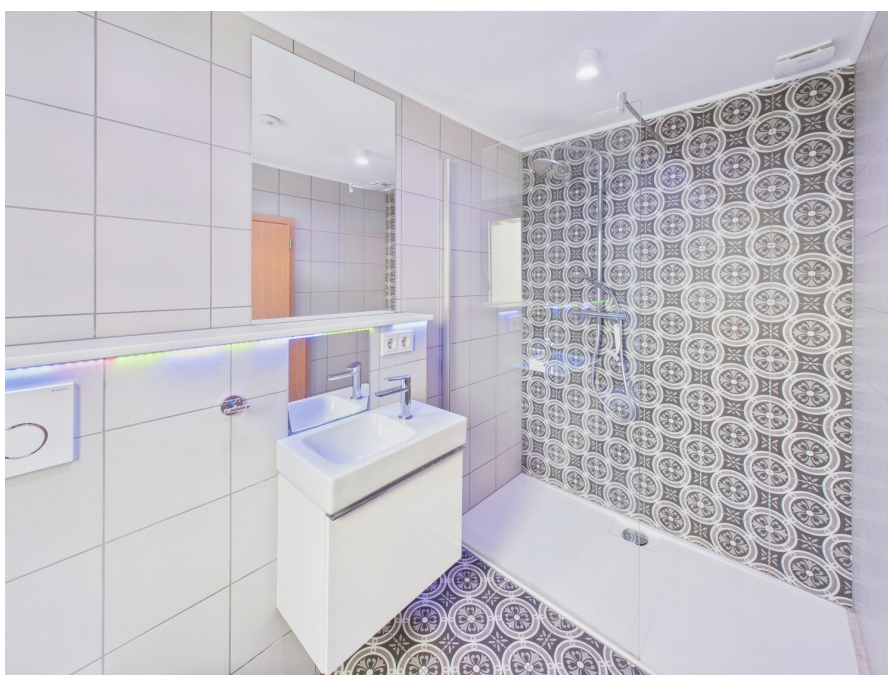
Número de propiedad: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propiedad



Número de propiedad: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propiedad



Número de propiedad: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propiedad



Número de propiedad: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propiedad



Número de propiedad: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propiedad



Número de propiedad: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propiedad



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.



Número de propiedad: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propiedad



Número de propiedad: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta esta encantadora casa adosada de 1895, una acertada combinación de estilo histórico y reformas modernas. Con aproximadamente 157 m² de superficie habitable y una parcela de unos 251 m² con orientación suroeste, esta casa, ubicada en una ubicación céntrica en Bergheim-Fliesteden, ofrece una gran variedad de posibilidades para parejas y familias. En la planta baja, le recibe un acogedor recibidor con un práctico aseo, que garantiza el orden y una agradable bienvenida. Desde aquí, se abre a la luminosa sala de estar, en la que se integra perfectamente un comedor. Junto a esta se encuentra una espaciosa cocina, así como dos habitaciones versátiles más y una segunda entrada, accesible desde una calle lateral. Esta segunda entrada se añadió en 1992. El soleado jardín con orientación suroeste invita a relajarse al aire libre y es accesible tanto desde el recibidor como desde la cocina. La planta baja también cuenta con un moderno baño, completamente renovado en 2017, que impresiona por sus comodidades contemporáneas. En la planta superior encontrará un espacioso dormitorio con vestidor. El amplio baño también se modernizó en 2017 con una meticulosa atención al detalle y luce un diseño elegante y atemporal. El ático sorprende con otro amplio dormitorio, inundado de luz natural gracias a sus amplios ventanales, creando un ambiente especialmente acogedor. En el sótano, encontrará prácticos trasteros con amplio espacio de almacenamiento, ideales para suministros o como lavadero. La antigua sala del tanque de petróleo también se ha reutilizado, ofreciendo nuevas posibilidades. La propiedad se modernizó en gran medida en 2017: suelos de parqué de alta calidad, dos baños renovados, un nuevo sistema de calefacción de gas y la conversión de todo el cableado eléctrico a un sistema de domótica crean una experiencia de vida moderna en un entorno clásico. La parcela con orientación suroeste ofrece numerosas posibilidades, ya sea para relajarse al aire libre, jugar o crear su propio jardín personalizado. Dos prácticos cobertizos, un garaje y una plaza de aparcamiento cubierta completan la oferta. ¿Le ha interesado? Estaremos encantados de proporcionarle más información y concertar una visita personal.

Número de propiedad: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com