Bergheim – Fliesteden

Encantadora casa adosada con jardín orientado al sur y comodidades modernas en un barrio familiar.

Número de propiedad: 25456043

PRECIO DE COMPRA: 525.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 143 m^2 • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 247 m^2

Número de propiedad: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

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

Número de propiedad: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

De un vistazo

Número de propiedad	25456043
Superficie habitable	ca. 143 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1988
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	525.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	14.08.2032
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	84.28 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1988

Número de propiedad: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propiedad

Número de propiedad: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propiedad

Número de propiedad: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propiedad

Número de propiedad: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propiedad

Número de propiedad: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propiedad

Número de propiedad: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propiedad

VON POLL IMMOBILIEN

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: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta esta casa adosada, construida en 1988, que, con aproximadamente 143 m² de superficie habitable y una parcela de 247 m², crea un hogar acogedor para familias. El espacioso recibidor ofrece amplio espacio para armarios y muebles, y se integra armoniosamente con las zonas de estar contiguas. A un lado se encuentra la cocina completamente equipada, instalada en 2017, mientras que el amplio aseo de invitados con un nicho adyacente complementa la práctica comodidad de la planta baja. El salón-comedor combina amplitud con un ambiente cálido. Grandes ventanales inundan las estancias de luz natural, una chimenea proporciona agradables veladas y el acceso directo a la terraza cubierta amplía elegantemente el espacio habitable al exterior. La azotea Weinor de alta calidad con toldo eléctrico crea las condiciones ideales para momentos de relax al aire libre. El soleado jardín orientado al sur complementa a la perfección esta estancia. La caseta de jardín ofrece espacio adicional para guardar las herramientas de jardinería. El jacuzzi en la terraza se conserva y realza aún más el ambiente privado y confortable. En la planta superior encontrará un espacioso baño con luz natural, bañera, ducha y lavabo doble, un espacioso dormitorio principal y dos luminosos dormitorios infantiles. El ático, accesible mediante una escalera desplegable, ofrece un valioso espacio, ideal, por ejemplo, para una tranquila y luminosa oficina en casa. El sótano cuenta con cuatro habitaciones adicionales de uso flexible: una amplia sala de ocio, una sala de calderas independiente y un lavadero con acceso directo al jardín. Otra habitación cuenta con una sauna funcional, perfecta para crear su propio refugio de bienestar. La propiedad se ha modernizado continuamente en los últimos años. Las nuevas ventanas instaladas entre 2018 y 2021, una cocina equipada de aproximadamente 2017 y un sistema de calefacción de gas de 2008 con un intercambiador de calor añadido en 2023 garantizan un confort de vida contemporáneo. Un sistema de cámaras, un sistema de alarma y persianas eléctricas mejoran tanto la seguridad como la eficiencia energética. Dos plazas de aparcamiento, una de ellas cubierta bajo una cochera, ofrecen un cómodo aparcamiento justo delante de la casa. Un sistema de energía solar en el balcón con una potencia de aproximadamente 800 vatios completa el concepto de energía sostenible.

Número de propiedad: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Detalles de los servicios

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 - 2021mit 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

Número de propiedad: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25456043 - 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