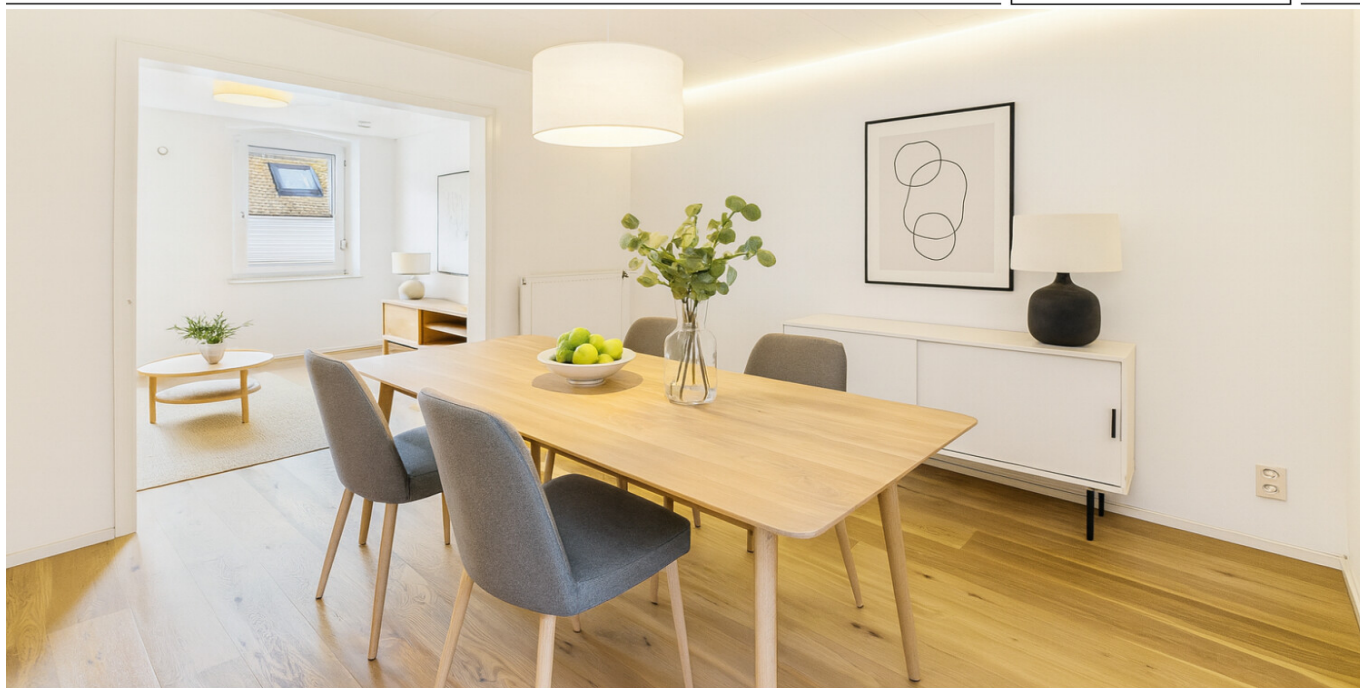


Bergheim – Fliesteden

L'ancien rencontre le moderne – maison jumelée élégamment rénovée à Fliesteden

CODE DU BIEN: 25456040



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157,17 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 251 m²

CODE DU BIEN: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25456040
Surface habitable	ca. 157,17 m ²
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1895
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Modernisé

CODE DU BIEN: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	148.17 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.10.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1895

CODE DU BIEN: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propriété



CODE DU BIEN: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propriété



CODE DU BIEN: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propriété



CODE DU BIEN: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propriété



CODE DU BIEN: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propriété



CODE DU BIEN: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propriété



CODE DU BIEN: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propriété



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.



CODE DU BIEN: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propriété



CODE DU BIEN: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE vous présente cette charmante maison jumelée datant de 1895, alliant avec élégance le charme de l'ancien et des rénovations modernes. Offrant environ 157 m² de surface habitable sur un terrain exposé sud-ouest d'environ 251 m², cette maison, idéalement située au cœur de Bergheim-Fliesteden, propose de nombreuses possibilités pour les couples et les familles. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée accueillant avec vestiaire pratique assure un accueil chaleureux et ordonné. De là, s'ouvre sur un séjour lumineux, où un coin repas peut facilement être intégré. Attenante, une cuisine spacieuse, deux autres pièces polyvalentes et une seconde entrée, accessible par une rue latérale, complètent ce niveau. Cette seconde entrée a été ajoutée en 1992. Le jardin ensoleillé exposé sud-ouest invite à la détente en plein air et est accessible depuis le hall d'entrée et la cuisine. Le rez-de-chaussée comprend également une salle de bains moderne, entièrement rénovée en 2017, qui séduit par son confort contemporain. À l'étage, vous découvrirez une chambre spacieuse avec dressing attenant. La salle de bains, aux dimensions généreuses, a été modernisée en 2017 avec un souci du détail exceptionnel et arbore un design d'une élégance intemporelle. Le grenier réserve une autre chambre spacieuse, baignée de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres, créant une atmosphère particulièrement chaleureuse. Au sous-sol, vous trouverez des pièces fonctionnelles offrant un grand espace de rangement, idéales pour les provisions ou comme buanderie. L'ancienne cuve à fioul a également été réaménagée, offrant ainsi des possibilités supplémentaires. La propriété a été en grande partie modernisée en 2017 : parquet de haute qualité, deux salles de bains rénovées, nouveau système de chauffage au gaz et conversion de l'ensemble du câblage électrique en un système domotique créent un confort de vie moderne dans un cadre classique. Le terrain exposé sud-ouest offre de nombreuses possibilités : détente en plein air, jeux ou création d'un jardin personnalisé. Deux abris de jardin pratiques, un garage et un parking couvert complètent ce bien. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com