Bergheim – Fliesteden

Charmante maison mitoyenne avec jardin exposé plein sud et équipements modernes dans un quartier familial

CODE DU BIEN: 25456043

PRIX D'ACHAT: 525.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 143 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 247 m^2

CODE DU BIEN: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

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

CODE DU BIEN: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25456043
Surface habitable	ca. 143 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1988
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	525.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	14.08.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	84.28 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1988

CODE DU BIEN: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propriété

CODE DU BIEN: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propriété

CODE DU BIEN: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propriété

CODE DU BIEN: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propriété

CODE DU BIEN: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propriété

CODE DU BIEN: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La propriété

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.

CODE DU BIEN: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE vous présente cette maison mitoyenne, construite en 1988. Avec environ 143 m² de surface habitable et un terrain de 247 m², elle offre un cadre de vie idéal pour les familles. Le hall d'entrée spacieux permet d'y installer un dressing et des meubles, et s'ouvre harmonieusement sur les pièces à vivre adjacentes. La cuisine aménagée, en excellent état et installée en 2017, se trouve à proximité. Les toilettes invités, de belles dimensions et dotées d'un coin vestiaire, complètent le confort pratique du rez-de-chaussée. Le séjour/salle à manger allie espace et convivialité. De grandes fenêtres baignent les pièces de lumière naturelle, une cheminée promet des soirées agréables, et l'accès direct à la terrasse couverte prolonge élégamment l'espace de vie vers l'extérieur. La toiture de terrasse Weinor de haute qualité, équipée d'un store électrique, offre un cadre idéal pour se détendre en plein air. Le jardin ensoleillé, exposé plein sud, complète parfaitement cet ensemble. Un abri de jardin offre un espace de rangement supplémentaire pour les outils. Le jacuzzi sur la terrasse, toujours présent, contribue à créer une atmosphère intime et confortable. À l'étage, vous trouverez une salle de bains spacieuse et lumineuse avec baignoire, douche et double vasque, une chambre parentale confortable et deux chambres d'enfants lumineuses. Le grenier, accessible par un escalier escamotable, offre un espace précieux, idéal pour un bureau calme et lumineux, par exemple. Le sous-sol comprend quatre pièces supplémentaires modulables : une grande salle de loisirs, une chaufferie séparée et une buanderie avec accès direct au jardin. Une autre pièce abrite un sauna fonctionnel, parfait pour créer votre propre espace bien-être. La propriété a été modernisée en continu ces dernières années. De nouvelles fenêtres installées entre 2018 et 2021, une cuisine équipée datant d'environ 2017 et un système de chauffage au gaz de 2008 avec un échangeur de chaleur ajouté en 2023 garantissent un confort de vie moderne. Un système de caméras, une alarme et des volets roulants électriques renforcent la sécurité et l'efficacité énergétique. Deux places de parking, dont une abritée par un carport, permettent de se garer facilement devant la maison. Un système d'énergie solaire sur balcon, d'une puissance d'environ 800 watts, complète le concept d'énergie durable.

CODE DU BIEN: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25456043 - 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