Bergheim – Fliesteden

Charmantes Reihenhaus mit Südgarten und moderner Ausstattung in familienfreundlicher Nachbarschaft

??????? ????????: 25456043

???? ??????: 525.000 EUR • ?????????: ca. 143 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 247 m²

??????? ????????: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ??? ?????

??????? ????????	25456043
?????????	ca. 143 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1988
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	525.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2020
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.08.2032
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	84.28 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1988

??????? ????????: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ???????

??????? ????????: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ???????

??????? ????????: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ???????

??????? ????????: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ???????

??????? ????????: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ???????

??????? ????????: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ???????

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.

??????? ????????: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

??? ????? ????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses Reihenhaus aus dem Jahr 1988, das mit rund 143 m² Wohnfläche und einem 247 m² großen Grundstück ein einladendes Zuhause für Familien schafft. Bereits der breit geschnittene Flur im Eingangsbereich bietet viel Platz für eine Garderobe und Möbel und führt harmonisch in die angrenzenden Wohnbereiche. Seitlich befindet sich die gepflegte Einbauküche aus 2017, während das großzügige Gäste-WC mit vorgelagerter Garderobennische den praktischen Komfort des Erdgeschosses ergänzt.

Der Wohn- und Essbereich verbindet Großzügigkeit mit warmem Ambiente. Große Fensterflächen lassen viel Licht in die Räume, ein Kamin sorgt für gemütliche Stunden und die direkten Zugänge zur überdachten Terrasse erweitern das Wohnen elegant nach draußen. Die hochwertige Weinor Terrassenüberdachung mit elektrischer Markise schafft ideale Bedingungen für entspannte Momente im Freien. Der sonnige, nach Süden ausgerichtete Garten bildet hierzu die perfekte Ergänzung. Das Gartenhaus sogt für zusätzlichen Stauraum der Gartengeräte. Der auf der Terrasse befindliche Whirlpool verbleibt und unterstreicht das private Wohlfühlambiente.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken, ein geräumiges Schlafzimmer sowie zwei helle Kinderzimmer. Das Dachgeschoss ist über eine ausziehbare Treppe erreichbar und bietet wertvolle Fläche für beispielsweise einen ruhigen und hellen Home-Office Bereich.

Der Keller überzeugt mit vier weiteren Räumen zur individuellen Nutzung. Einem großen Hobbyraum, einem separaten Heizungsraum und einem Waschraum mit direktem Zugang in den Garten. Ein weiterer Raum ist mit einer funktionierenden Sauna ausgestattet und kann damit zu einer persönlichen Wellnessoase gestaltet werden.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie stetig modernisiert. Erneuerte Fenster aus den Jahren 2018 bis 2021, die Einbauküche aus ca. 2017 sowie die Gasheizung aus 2008 mit Wärmetauscher von 2023 schaffen zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein Kamerasystem, eine Alarmanlage und elektrische Rollläden erhöhen sowohl Sicherheit als auch Energieeffizienz. Zwei Stellplätze, einer davon geschützt unter einem Carport, sorgen für komfortables Parken direkt vor dem Haus. Ein Balkonkraftwerk mit etwa 800 Watt rundet das nachhaltige Energiekonzept ab.

??????? ????????: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com