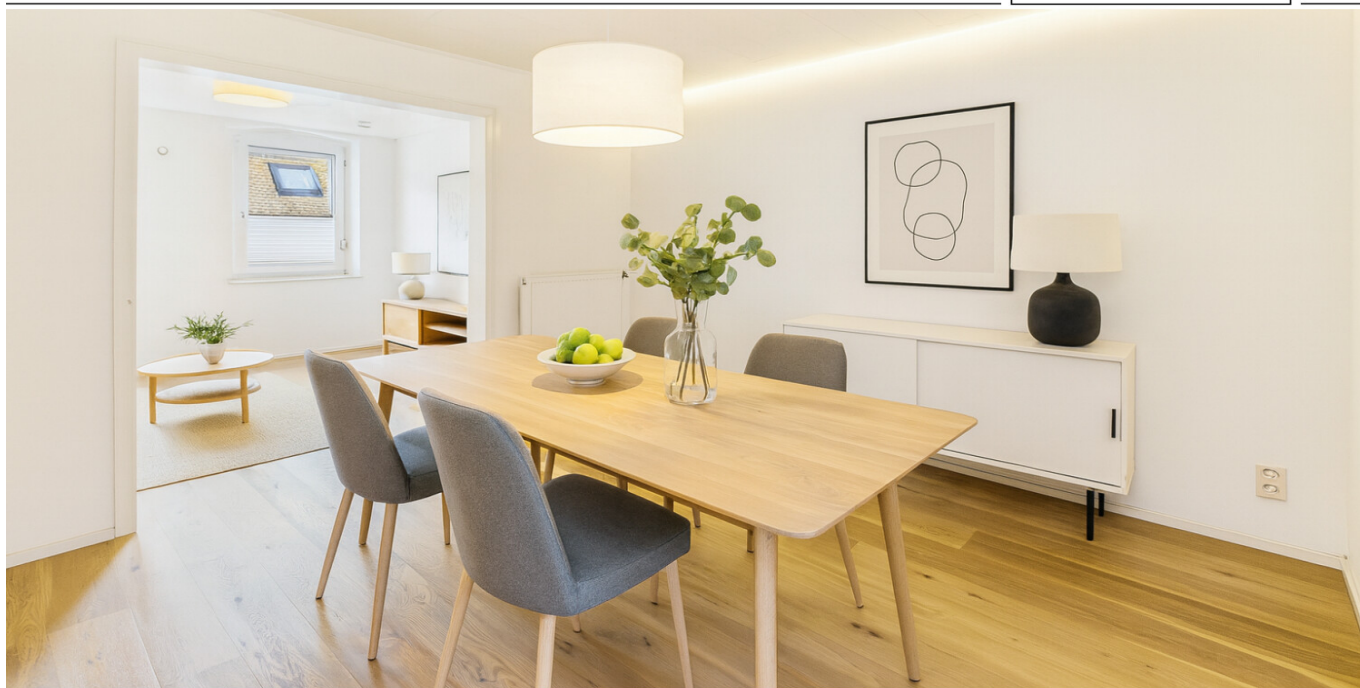


Bergheim – Fliesteden

Régi épület találkozik a modernnel – stílusosan felújított ikerház Fliestedenben

VP azonosító: 25456040



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 157,17 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 251 m²

VP azonosító: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Áttekintés

VP azonosító	25456040	Vételár	349.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 157,17 m ²	Ház	Ikerház fele
Szobák	8	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	6		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1895	Modernizálás / felújítás	2017
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Az ingatlan állapota	Korszerűsített

VP azonosító: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	148.17 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1895

VP azonosító: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Az ingatlan



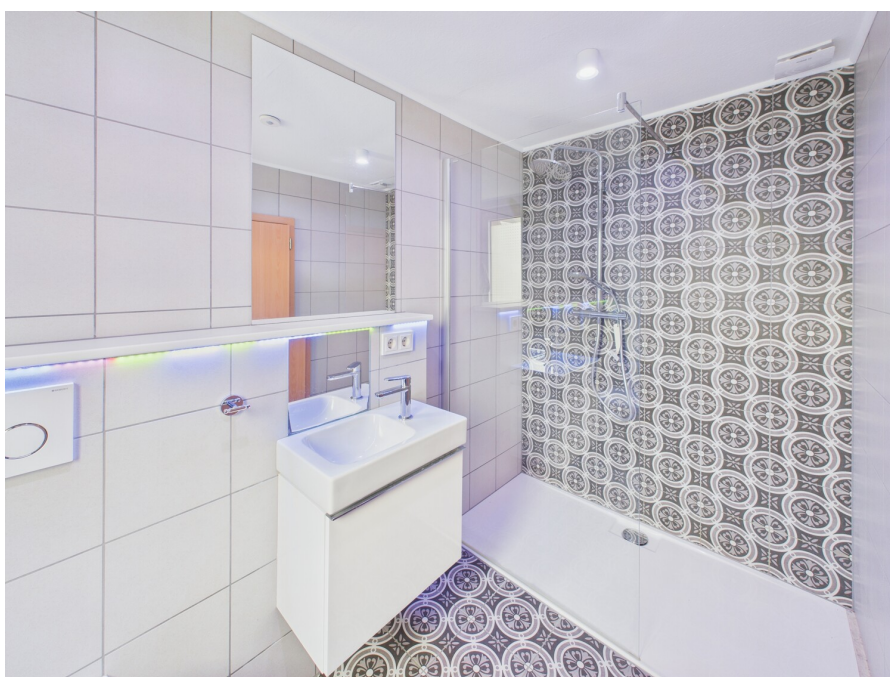
VP azonosító: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Az ingatlan



VP azonosító: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Az ingatlan



VP azonosító: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Az ingatlan



VP azonosító: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Az ingatlan



VP azonosító: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Az ingatlan



VP azonosító: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Az ingatlan



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.



VP azonosító: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Az ingatlan



VP azonosító: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Az első benyomás

A VON POLL INGATLANIRODALOM bemutatja ezt a bájos, 1895-ből származó ikerházat – a történelmi hangulat és a modern felújítások sikeres kombinációját. Körülbelül 157 m² lakóterülettel és egy körülbelül 251 m²-es délnyugati fekvésű telekkel ez a Bergheim-Fliesteden központi részén található otthon számos lehetőséget kínál párok és családok számára. A földszinten egy hívogató eloszoba fogadja, praktikus gardróbbal, amely rendet és kellemes fogadtatást biztosít. Innen nyílik a világos nappali, amelybe ideálisan integrálható az étkező. Ehhez csatlakozik egy tágas konyha, valamint két további sokoldalúan használható szoba és egy második bejárat, amely egy mellékutcsról közelíthető meg. Ezt a második bejáratot 1992-ben építették. A délnyugati fekvésű napsütötte kert a szabadban való kikapcsolódásra csábít, és mind az eloszobából, mind a konyhából megközelíthető. A földszinten található egy modern fürdőszoba is, amelyet 2017-ben teljesen felújítottak, és modern kényelemmel rendelkezik. Az emeleten egy tágas hálószoba található, amelyhez egy gardrób tartozik. A nagyméretű fürdőszobát 2017-ben aprólékos figyelemmel modernizálták, és időtlenül elegáns dizájnnal büszkélkedhet. A tetőtér egy újabb tágas hálószobával lép meg, amelyet a nagy ablakoknak köszönhetően természetes fény áraszt el, különösen otthonos hangulatot teremtve. Az alagsorban praktikus pincehelyiségeket talál, bőséges tárolóhellyel, amelyek ideálisak kellékek tárolására vagy háztartási helyiségként. A korábbi olajtartály helyiségét is átalakították, további lehetőségeket kínálva. Az ingatlant 2017-ben nagyrészt modernizálták: a kiváló minőségű parketta, a két felújított fürdőszoba, az új gázfűtési rendszer és az összes elektromos vezeték okosotthon rendszerre való átalakítása modern életteret teremt klasszikus környezetben. A délnyugati fekvésű telek számos lehetőséget kínál – legyen szó akár a szabadterei pihenésről, a játékról, vagy saját, személyre szabott kert kialakításáról. Két praktikus fészker, egy garázs és egy fedett parkolóhely teszi teljessé az ajánlatot. Felkeltette ez az érdeklődését? Örömmel adunk további részleteket, és egyeztetünk egy személyes megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25456040 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com