

Bergheim – Fliesteden

## Bájos sorház déli fekvésű kerttel és modern felszereltséggel egy családbarát környéken

VP azonosító: 25456043



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 525.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 143 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 247 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

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

VP azonosító: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25456043                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 143 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 5                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 1                                    |
| Építés éve            | 1988                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 525.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2020                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha                             |

VP azonosító: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.08.2032    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 84.28 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1988                |

VP azonosító: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Az ingatlan





VP azonosító: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Az ingatlan





VP azonosító: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Az ingatlan





VP azonosító: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456043 - 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: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Az első benyomás

A VON POLL INGATLANIRODALOM bemutatja ezt az 1988-ban épült sorházat, amely körülbelül 143 m<sup>2</sup> lakóterületével és 247 m<sup>2</sup>-es telekkel hívogató otthonot teremt családok számára. A tágas elosztóba bőséges helyet kínál egy gardrób és egy bútor számára, és harmonikusan illeszkedik a szomszédos lakóterekhez. Oldalt találhatók a jól karbantartott, 2017-ben beépített, beépített konyha, míg a nagyméretű vendég-WC a mellette lévő gardrób-fürdővel kiegészíti a földszint praktikus kényelmét. A nappali és étkező tágasságot meleg hangulattal ötvözi. A nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a szobákat, a kandalló hangulatos estét biztosít, a fedett teraszra való közvetlen kijárat pedig elegánsan kiterjeszti a kültéri lakóteret. A kiváló minőségű, elektromos napellenzettel ellátott Weinor teraszfedő ideális feltételeket teremt a pihentető pillanatokhoz a szabadban. A napsütötte, déli fekvésű kert tökéletesen kiegészíti ezt. A kerti fészer további tárolóhelyet biztosít a kerti szerszámoknak. A teraszon található pezsgőfürdő megmarad, és tovább fokozza a privát és kényelmes légkört. Az emeleten egy tágas, természetes megvilágítású fürdőszoba található káddal, zuhanyzóval és dupla mosdóval, egy tágas fő hálószoba és két világos gyerekszoba. A tetőtér, amely egy lehúzható létrán közelíthető meg, értékes teret kínál, ideális például egy csendes és világos dolgozószobának. Az alagsorban további négy, rugalmasan használható helyiség található: egy nagy hobbiszoba, egy különálló kazánház és egy mosókonyha, ahonnan közvetlenül a kertbe lehet jutni. Egy másik helyiségben egy működő szauna található, amely tökéletes a saját wellness-központ kialakításához. Az ingatlant az elmúlt években folyamatosan modernizálták. A 2018 és 2021 között beépített új ablakok, a 2017 körüli beépített konyha és a 2008-ban kiépített gázfűtési rendszer, amelyhez 2023-ban hőcserélőt építettek be, modern lakhatási kényelmet biztosítanak. A kamerarendszer, a riasztórendszer és az elektromos redőnyök fokozzák a biztonságot és az energiahatékonyságot. Két parkolóhely, amelyek közül az egyik egy fedett kocsibeálló alatt található, kényelmes parkolást biztosít közvetlenül a ház előtt. Az erkélyre szerelt, körülbelül 800 watt teljesítményű napelemből álló rendszer teszi teljessé a fenntartható energia koncepcióját.



VP azonosító: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Részletes felszereltség

Alles auf einen Blick:

- Reihenmittelhaus
- Baujahr 1988
- Massivbauweise
- Vier Zimmer, drei Schlafzimmer
- ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 247 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- voll unterkellert
- Zwei Stellplätze vor dem Haus, davon ein Carport
- Erneuerte Fenster aus 2018 - 2021 mit 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

VP azonosító: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 84.28 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



VP azonosító: 25456043 - 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](mailto:pulheim@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)