Bergheim – Fliesteden

Graziosa casa a schiera con giardino esposto a sud e comfort moderni in un quartiere adatto alle famiglie

Codice oggetto: 25456043

PREZZO D'ACQUISTO: 525.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 143 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 247 m²

Codice oggetto: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25456043
Superficie netta	ca. 143 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	525.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	14.08.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	84.28 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

Codice oggetto: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La proprietà

Codice oggetto: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La proprietà

Codice oggetto: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La proprietà

Codice oggetto: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La proprietà

Codice oggetto: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La proprietà

Codice oggetto: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

La proprietà

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.

Codice oggetto: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questa casa a schiera, costruita nel 1988, che, con circa 143 m² di superficie abitabile e un terreno di 247 m², crea una casa accogliente per le famiglie. L'ampio ingresso offre ampio spazio per un guardaroba e mobili e si fonde armoniosamente con le zone giorno adiacenti. A lato si trova la cucina componibile ben tenuta, installata nel 2017, mentre l'ampio bagno per gli ospiti con una nicchia guardaroba adiacente completa il comfort pratico del piano terra. La zona giorno e pranzo combina spaziosità con un'atmosfera calda. Ampie finestre inondano gli ambienti di luce naturale, un camino garantisce serate accoglienti e l'accesso diretto alla terrazza coperta estende elegantemente lo spazio abitativo all'esterno. Il pregiato tetto a terrazza Weinor con tenda da sole elettrica crea le condizioni ideali per momenti di relax all'aperto. Il giardino soleggiato, esposto a sud, completa perfettamente il tutto. La casetta da giardino offre ulteriore spazio per riporre gli attrezzi da giardino. La vasca idromassaggio sulla terrazza è stata mantenuta e migliora ulteriormente l'atmosfera privata e confortevole. Al piano superiore troverete un ampio bagno con luce naturale, vasca, doccia e doppio lavabo, un'ampia camera da letto principale e due luminose camerette per bambini. La mansarda, accessibile tramite una scala retrattile, offre spazio prezioso, ideale ad esempio per un ufficio domestico tranquillo e luminoso. Il seminterrato vanta quattro stanze aggiuntive per un uso flessibile: un'ampia sala hobby, un locale caldaia separato e una lavanderia con accesso diretto al giardino. Un'altra stanza ospita una sauna funzionante, perfetta per creare il proprio rifugio benessere personale. La proprietà è stata costantemente modernizzata negli ultimi anni. Nuove finestre installate tra il 2018 e il 2021, una cucina componibile del 2017 circa e un impianto di riscaldamento a gas del 2008 con scambiatore di calore aggiunto nel 2023 garantiscono un comfort abitativo contemporaneo. Un sistema di telecamere, un sistema di allarme e tapparelle elettriche migliorano sia la sicurezza che l'efficienza energetica. Due posti auto, uno dei quali coperto da una tettoia, offrono un comodo parcheggio direttamente davanti alla casa. Un impianto solare sul balcone con una potenza di circa 800 watt completa il concetto di energia sostenibile.

Codice oggetto: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Krabbe

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com