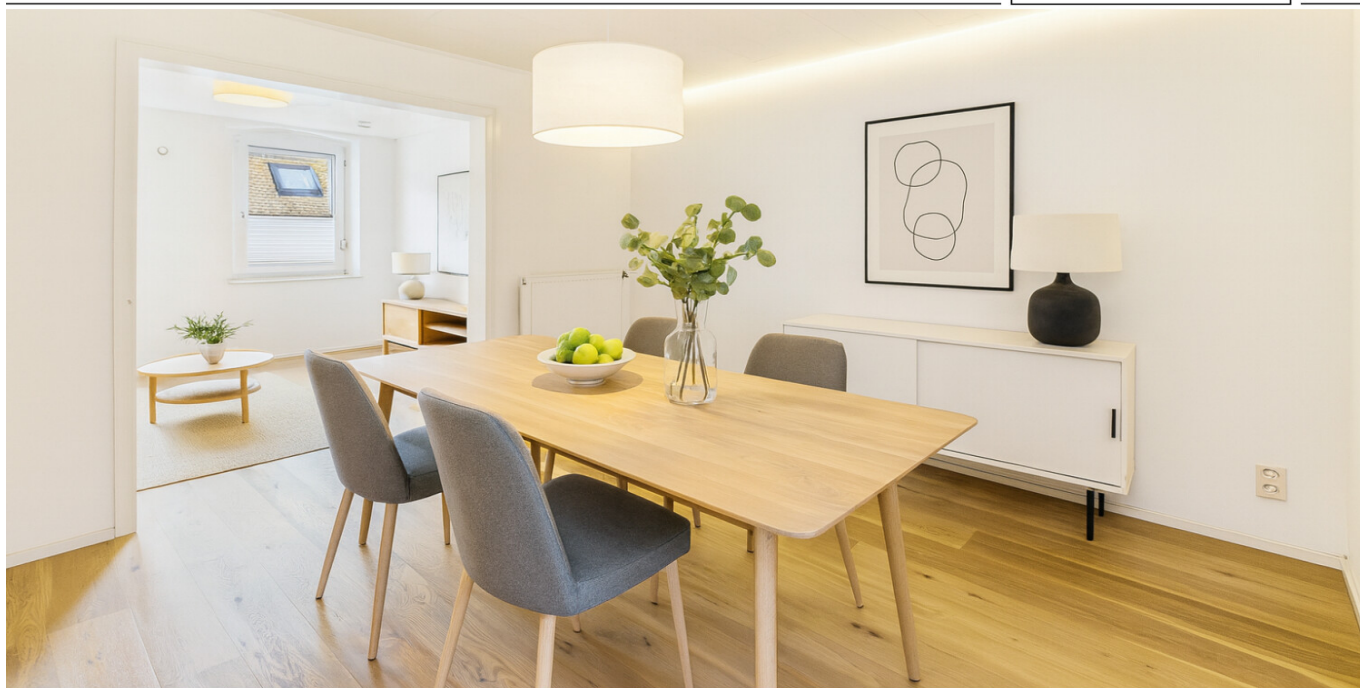


Bergheim – Fliesteden

## Altbau trifft Moderne – stilvoll sanierte Doppelhaushälfte in Fliesteden

Número da propriedade: 25456040d



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

PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 157,17 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 252 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25456040d - 50129 Bergheim – Fliesteden

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25456040d - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Numa vista geral

Número da propriedade	25456040d
Área	ca. 157,17 m <sup>2</sup>
Quartos	8
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1895
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	349.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2017

Número da propriedade: 25456040d - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	23.10.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	148.17 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1895

Número da propriedade: 25456040d - 50129 Bergheim – Fliesteden

## O imóvel





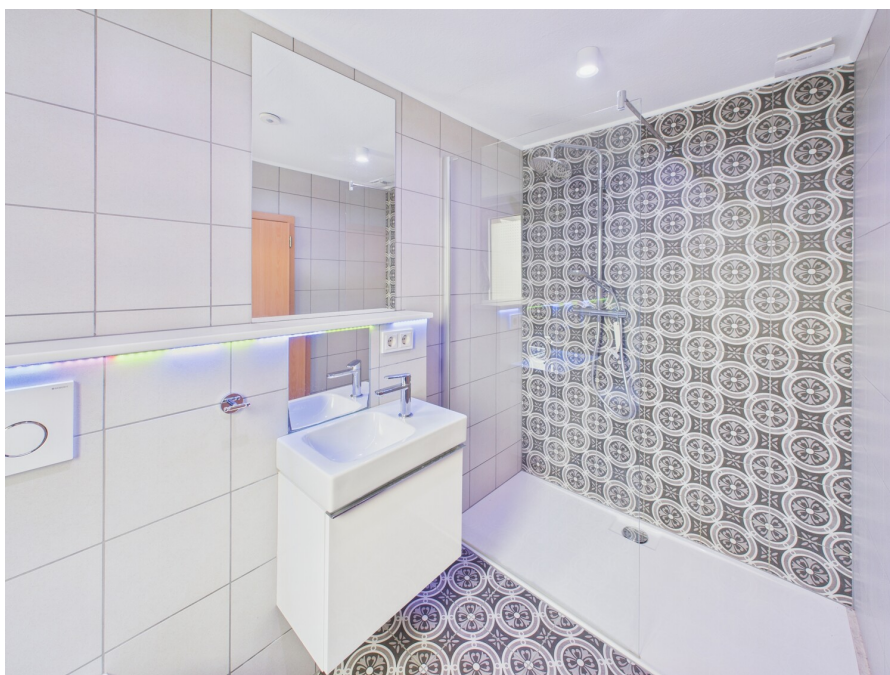
Número da propriedade: 25456040d - 50129 Bergheim – Fliesteden

## O imóvel



Número da propriedade: 25456040d - 50129 Bergheim – Fliesteden

## O imóvel



Número da propriedade: 25456040d - 50129 Bergheim – Fliesteden

## O imóvel





Número da propriedade: 25456040d - 50129 Bergheim – Fliesteden

## O imóvel



Número da propriedade: 25456040d - 50129 Bergheim – Fliesteden

## O imóvel



Número da propriedade: 25456040d - 50129 Bergheim – Fliesteden

## O imóvel



### 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.





Número da propriedade: 25456040d - 50129 Bergheim – Fliesteden

## O imóvel





Número da propriedade: 25456040d - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1895 – eine gelungene Kombination aus historischem Flair und modernen Sanierungen. Auf ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem südwestlich ausgerichteten Grundstück von rund 251 m<sup>2</sup> bietet dieses Zuhause in zentraler Lage von Bergheim-Fliesteden vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare und Familien.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine einladende Diele mit praktischer Garderobe, die für Ordnung und einen angenehmen Empfang sorgt. Von hier aus öffnet sich der lichtdurchflutete Wohnbereich, in den sich ein Essbereich ideal integrieren lässt. Angrenzend befindet sich eine großzügige Küche, sowie zwei weitere vielseitig nutzbare Räume und ein weiterer Hauseingang, der über eine Seitenstraße zu erreichen ist. Dieser Bereich wurde im Jahr 1992 angebaut.

Der südwestlich ausgerichtete Sonnengarten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und ist über den Eingangsbereich sowie die Küche zugänglich. Das Erdgeschoss verfügt zudem über ein modern gestaltetes Badezimmer, das 2017 vollständig renoviert wurde und mit zeitgemäßem Komfort überzeugt.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit anschließendem Ankleidebereich. Auch hier wurde das großzügige Badezimmer 2017 mit viel Liebe zum Detail modernisiert und präsentiert sich in zeitlos elegantem Design.

Das Dachgeschoss überrascht mit einem weiteren, weitläufigen Schlafzimmer, das dank großer Fenster von hellem Tageslicht durchflutet wird und eine besonders behagliche Atmosphäre schafft. Im Untergeschoss stehen Ihnen praktische Kellerräume mit reichlich Stauraum zur Verfügung, ideal für Vorräte, oder als Hauswirtschaftsbereich. Der ehemalige Öltankraum wurde ebenfalls umgenutzt und bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie wurde größtenteils im Jahr 2017 modernisiert: hochwertige Parkettböden, zwei sanierte Bäder, eine neue Gasheizung sowie die Umstellung der gesamten Elektrik auf ein Smart-Home-System schaffen ein modernes Wohngefühl in klassischem Ambiente.

Das südwestliche ausgerichtete Grundstück eröffnet Ihnen viele Möglichkeiten – ob zum Entspannen im Grünen, zum Spielen oder zur individuellen Gartengestaltung. Zwei praktische Schuppen sowie eine Garage und ein geschützter Außenstellplatz komplettieren das Angebot.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Details zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 25456040d - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25456040d - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 148.17 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25456040d - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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