

Bergheim – Fliesteden

# Charmantes Reihenhaus mit Südgarten und moderner Ausstattung in familienfreundlicher Nachbarschaft

*Número da propriedade: 25456043*



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

**PREÇO DE COMPRA: 525.000 EUR • ÁREA: ca. 138 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 247 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

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

Número da propriedade: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Numa vista geral

Número da propriedade	25456043	Preço de compra	525.000 EUR
Área	ca. 138 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1988		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	84.28 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.08.2032	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1988

Número da propriedade: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## O imóvel



Número da propriedade: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## O imóvel



Número da propriedade: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## O imóvel



Número da propriedade: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## O imóvel



Número da propriedade: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## O imóvel



Número da propriedade: 25456043 - 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: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses Reihenhaus aus dem Jahr 1988, das mit rund 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 247 m<sup>2</sup> 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 sorgt 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.

Número da propriedade: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Detalhes do equipamento

Alles auf einen Blick:

- Reihenmittelhaus
- Baujahr 1988
- Massivbauweise
- Vier Zimmer, drei Schlafzimmer
- ca. 138 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

Número da propriedade: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25456043 - 50129 Bergheim – Fliesteden

## Outras informações

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25456043 - 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)