Bergheim – Fliesteden

Gepflegtes Reihenhaus in familienfreundlicher Umgebung von Fliesteden

Objektnummer: 25456028



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 157 m²

Objektnummer: 25456028 - 50129 Bergheim – Fliesteden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25456028 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Auf einen Blick

Objektnummer	25456028
Wohnfläche	ca. 85 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	325.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25456028 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	149.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25456028 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Die Immobilie





Objektnummer: 25456028 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Die Immobilie





Objektnummer: 25456028 - 50129 Bergheim – Fliesteden

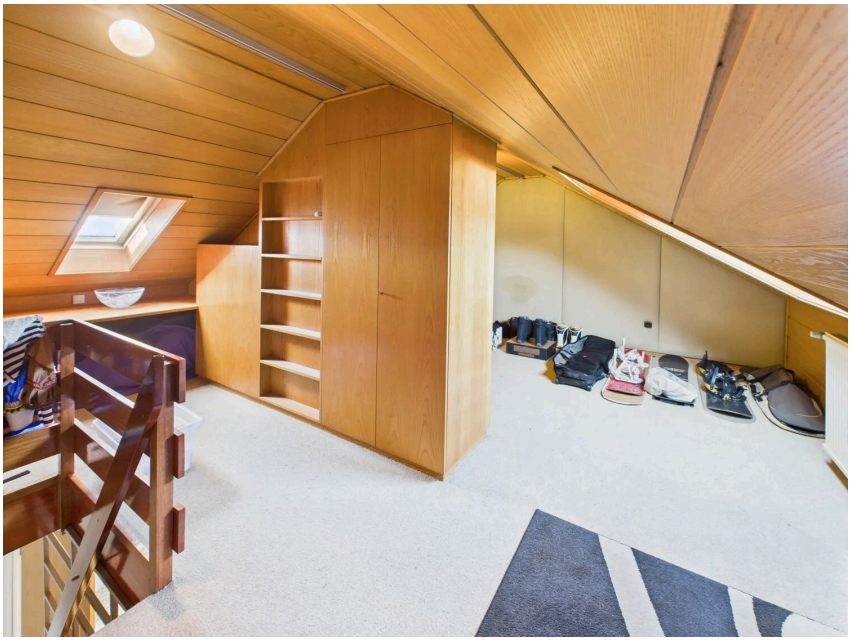
Die Immobilie





Objektnummer: 25456028 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Die Immobilie





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.

Objektnummer: 25456028 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses charmante Reihenmittelhaus in solider Massivbauweise aus dem Jahr 1970. Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Modernisierungen, die in den vergangenen Jahren vorgenommen wurden. Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m², die sich durch den wohnlich ausgebauten Dachbereich auf rund 108 m² erweitert, bietet es vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder all jene, die ein gemütliches Zuhause in gepflegter Umgebung suchen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich. Zur linken Seite öffnet sich die großzügige Küche, die nahtlos in den angrenzenden Wohn- und Essbereich übergeht. Von hier aus gelangen Sie auf die südöstlich ausgerichtete Sonnenterrasse mit Blick in den gepflegten, nicht einsehbaren Garten, der über ein Gartentor Zugang nach draußen bietet. Eine Außentreppe führt zudem direkt in das Kellergeschoss. Ein praktisches Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das hell geflieste Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne.

Das ausgebaute Dachgeschoss hält ein weiteres großzügiges Zimmer bereit – ideal als Büro, Gäste- oder Hobbybereich.

Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzfläche und verfügt über drei Räume: den Heizungsraum mit moderner Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2023, einen Hobbyraum mit angrenzendem Vorratsraum sowie einen direkten Zugang in den Garten.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand: Die Dacheindeckung wurde 2014 erneuert, die Kunststofffenster mit Doppelverglasung stammen aus dem Jahr 2005. Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den ansprechenden Gesamteindruck.

Eine separate Garage, nur wenige Schritte vom Haus entfernt, rundet dieses attraktive Angebot ab.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung.

Objektnummer: 25456028 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:
- Reihenmittelhaus
- Massivbauweise
- Baujahr: 1970
- 157 m² Grundstück
- ca. 85 m² Wohnfläche, mit ausgebautem Dachgeschoss ca. 108 m²
- voll unterkellert
- neue Dacheindeckung in 2014
- Doppelt verglaste Fenster mit Kunststoffrahmen aus 2005
- Gasbrennwerttherme aus 2023
- Parkettboden und Fliesen
- Garage

Objektnummer: 25456028 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Alles zum Standort

Bergheim-Fliesteden ist ein Ortsteil der Kreisstadt Bergheim und zeichnet sich durch eine ruhige, dörfliche Atmosphäre in Kombination mit der Nähe zu den umliegenden Städten Köln, Pulheim und Bergheim aus.

Im Ortskern finden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf, eine Kindertagesstätte sowie verschiedene Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sind in den Nachbarorten und im Zentrum von Bergheim schnell zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene A61 sowie die A4 sind Köln, Düsseldorf und Mönchengladbach gut angebunden. Der Bahnhof in Bergheim bietet zudem schnelle Verbindungen in Richtung Köln.

Die grüne Umgebung mit Feldern und Wiesen lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten an der frischen Luft ein und unterstreicht den hohen Wohn- und Erholungswert dieser Lage

Objektnummer: 25456028 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25456028 - 50129 Bergheim – Fliesteden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com