

Bergheim – Fliesteden

# Charmantes Wohnhaus mit großem Garten in Bergheim-Fliesteden – Ideal für Familien & Kapitalanleger

???????? ??????????: 24456044



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

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 131,09 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 333 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24456044 - 50129 Bergheim – Fliesteden

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24456044 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ??? ??????

????????? ??????????	24456044	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 131,09 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8		
???????????? ???	6		
?????????		????????????????????	ca. 85 m <sup>2</sup>
?????????	3	??????	
????? ?????????????	1964	????????	????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24456044 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ?????????????	191.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	05.10.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1964

??????? ???????: 24456044 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ????????



???????? ?????????: 24456044 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ?????????



???????? ??????????: 24456044 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ?????????



???????? ??????????: 24456044 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ?????????



???????? ????????: 24456044 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ????????



???????? ??????????: 24456044 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ?????????



??????? ????????: 24456044 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ????????



??????? ????????: 24456044 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ????????

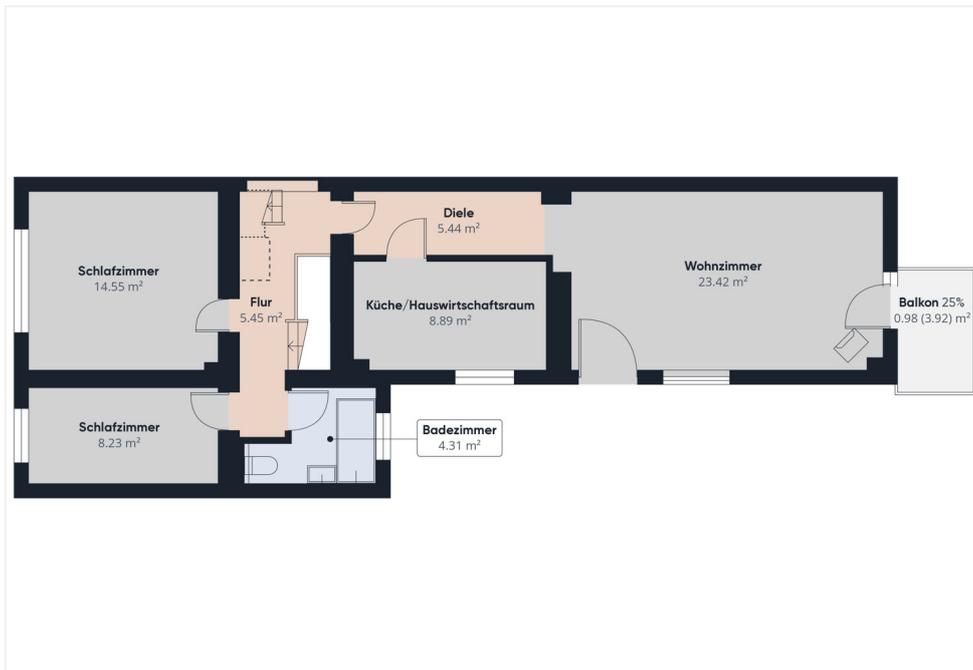


### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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

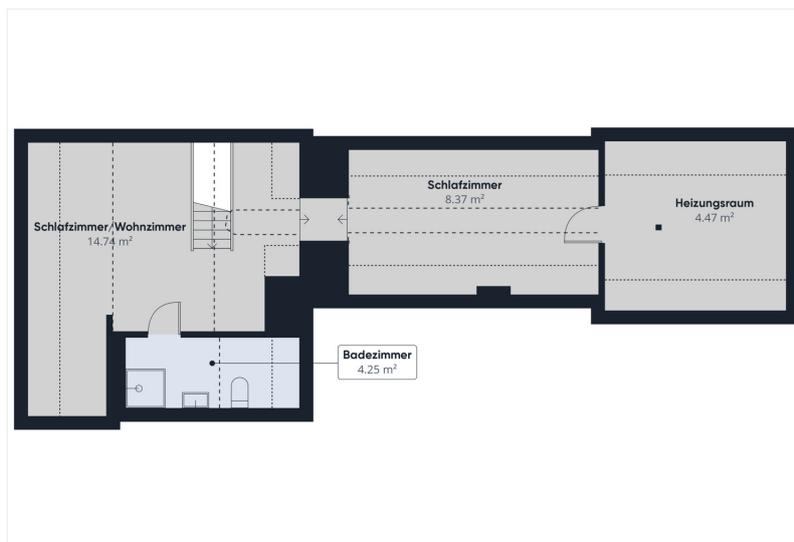
??????? ???????: 24456044 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ????????



??????? ????????: 24456044 - 50129 Bergheim – Fliesteden

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24456044 - 50129 Bergheim – Fliesteden

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses charmante Zweifamilienhaus in idyllischer Lage von Bergheim-Fliesteden. Die gepflegte Doppelhaushälfte bietet auf ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Gesamtfläche von ca. 217 m<sup>2</sup> großzügige Möglichkeiten für Familien oder Kapitalanleger. Das 1964 erbaute und 1993 durch einen Anbau erweiterte Gebäude wurde in den letzten Jahren regelmäßig modernisiert und präsentiert sich in einem guten Zustand. Mit einer Grundstücksfläche von 333 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Garten von ca. 206 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Platz zum Entspannen und Spielen. Zudem ist die Immobilie bereits grundbuchlich in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt, was sie ideal für Mehrgenerationenhaushalte oder als Kapitalanlage macht. Die erste Wohneinheit im Erd- und Untergeschoss ist über die Hauseingangstür erreichbar, die zweite Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss über eine Außentreppe mit eigener Wohnungseingangstür. Im Inneren sind die beiden Wohneinheiten über ein Treppenhaus miteinander verbunden und können als Einfamilienhaus genutzt werden. Die Immobilie verfügt über insgesamt acht Zimmer, die sich auf drei Etagen verteilen. Im Erdgeschoss befinden sich ein heller Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten, ein Schlafzimmer, ein Durchgangszimmer, das bisher als Küche genutzt wurde, und ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer, das 2018 mit Badewanne und Fenster modernisiert wurde, sowie eine weitere Küche/Hauswirtschaftsraum und ein Wohnzimmer mit Balkonzugang und Kamin. Besonders hervorzuheben ist das ebenfalls ausgebaute Dachgeschoss, das sich hervorragend als zusätzlicher Schlaf- oder Arbeitsraum eignet. Ein drittes Badezimmer mit Dusche und Fenster, sowie ein Heizungsraum runden das Raumangebot auf dieser Etage ab. Das Untergeschoss bietet viel Stauraum und könnte nach Belieben als Hobbyraum, Abstellfläche oder für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten genutzt werden. Drei große Kellerräume, davon einer mit Zugang zum Garten und ein kleines Badezimmer stehen Ihnen hier zur Verfügung. Das Gebäude wurde in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert und instand gehalten. Die Fenster wurden zwischen 2020 und 2022 teilweise erneuert, die Bäder im OG und DG wurden 2018 saniert. Der Kamin im Obergeschoss wurde 2018 eingebaut. Eine neue Hauseingangstür aus dem Jahr 2023 und eine Gasheizung aus dem Jahr 2012 runden das Bild dieser gepflegten Immobilie ab. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung!

??????? ???????: 24456044 - 50129 Bergheim – Fliesteden

????????????????? ??? ???? ?????

Alles auf einen Blick:

- ca. 217 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 333 m<sup>2</sup> Grundstück
- 8 Zimmer
- Großer Garten mit ca. 206 m<sup>2</sup> Fläche
- Als Zweifamilienhaus nutzbar
- Grundbuchamtlich bereits in zwei Wohneinheiten aufgeteilt
- Baujahr 1964
- Anbau von 1993
- Fenster teilweise zwischen 2020 und 2022 erneuert
- Sanierung der Badezimmer 2018
- Hauseingangstüre von 2023
- Gasheizung von 2012

??????? ????????: 24456044 - 50129 Bergheim – Fliesteden

??? ??? ??? ????????????

Bergheim-Fliesteden ist ein ruhiger und grüner Stadtteil von Bergheim, der durch eine hohe Lebensqualität besticht. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und garantieren eine hohe Lebensqualität für die Bewohner. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Das Zentrum von Bergheim ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine gute Anbindung an die Autobahnen A4 und A61. Die Kölner Innenstadt ist in kurzer Zeit zu erreichen, was diese Lage auch für Berufspendler besonders attraktiv macht. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie beispielsweise das Naherholungsgebiet, das zu Spaziergängen und Radtouren einlädt. Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen sorgen für Abwechslung im Alltag. Zudem sorgt die gute Nachbarschaft für ein sicheres und angenehmes Wohnumfeld. Die Lage von Bergheim-Fliesteden macht diese Immobilie zu einer perfekten Wahl für Familien, die sowohl die Ruhe eines vorstädtischen Lebens als auch die Nähe zur Stadt suchen.

??????? ????????: 24456044 - 50129 Bergheim – Fliesteden

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 191.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24456044 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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