

Bergheim – Fliesteden

Freistehendes Einfamilienhaus mit An- und Ausbaupotenzial auf 1.090 m² Grundstück

????????? ??????????: 24456007



www.von-poll.com

???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 143 m² • ??????????: 4 • ??????? ????: 1.090 m²

??????? ????????: 24456007 - 50129 Bergheim – Fliesteden

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

???????? ??????????: 24456007 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ??? ??????

???????? ??????????	24456007	????? ???????	399.000 EUR
????????????	ca. 143 m ²	??????	????????????
?????????????? ???	????????? ?? ??	??????????????	????????????????
??????????	4	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	3	??????????	????????
????????????	1	??????????????	??????????????
????? ??????????????	1932	????????????????	ca. 54 m ²
?????? ??????????????	2 x ???????	????????	

???????? ??????????: 24456007 - 50129 Bergheim – Fliesteden

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	278.10 kWh/m ² a
??????????????	08.12.2033	??????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	???????????	

???????? ?????????: 24456007 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ?????????



??????? ???????: 24456007 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ????????



???????? ??????????: 24456007 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ?????????



???????? ??????????: 24456007 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ?????????



??????? ???????: 24456007 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ????????



??????? ????????: 24456007 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ????????



??????? ???????: 24456007 - 50129 Bergheim – Fliesteden

?? ????????



???????? ??????????: 24456007 - 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

www.von-poll.com

??????? ???????: 24456007 - 50129 Bergheim – Fliesteden

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus auf ca. 1.090 m² Grundstücksfläche in Bergheim-Fliesteden. Das Grundstück wurde 1932 mit einem massiven freistehendem Einfamilienhaus bebaut, 1972 angebaut (aufstocken möglich) sowie in allen Gewerken saniert und bietet ca. 143 m² Wohnfläche und 4 Zimmer. Das Erdgeschoss mit elektrischen Rollläden teilt sich auf in Flur, Schlafzimmer, Badezimmer, einem großzügigem Wohn und Essbereich (Anbau) sowie einer Küche. Die Küche ist derzeit über den Flur erreichbar, könnte aber mit wenig Aufwand auch mit dem Wohnzimmer verbunden werden. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die Terrasse mit angrenzendem Zugang zur Doppelgarage und dem Partyraum samt Gäste-WC (ca. 54 m² und ebenfalls 1972 erbaut). Ebenfalls von der Terrasse aus erreichen Sie den Heizungsraum samt neuer Ölheizung aus 2004. Die Tanks befinden sich unterhalb der Garage. Die großzügige Hofeinfahrt stellt weitere Parkplätze für Sie und Ihre Gäste bereit. Platz für Vorräte gibt es im Kellerraum seitlich unterhalb des Hauseingangs und auf dem Dachboden des Hauses (insgesamt ca. 48 m²). Der weitläufige Garten überzeugt durch die Süd-Ost Ausrichtung, genügend Rasenfläche für Schaukel/Sandkasten und reichlich Stellplatz für einen BBQ-Außengrill. Bei der Gestaltung sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt um eine neue Wohlfühloase zu erschaffen. Über die Treppe im Eingangsbereich gelangt man in das Obergeschoss, welches sich in zwei Zimmern aufteilt. Dabei verfügt das Elternschlafzimmer über einen abgetrennten Bereich der als Ankleide genutzt, oder auch entnommen werden kann, um den Raum weiter zu vergrößern. Über das Obergeschoss erreichen Sie außerdem den Kriechboden des Hauses. Diese Immobilie bietet die optimalen Voraussetzungen sich als neue Eigentümer*innen individuell zu verwirklichen und aus der Immobilie ein maßgeschneidertes Zuhause zu gestalten. Aktuell ist das Haus unbewohnt. Da der Gemeinde hier kein B-plan vorliegt, sollte sich bei weiterer Bebauung an der Nachbarschaft orientiert werden.

??????? ????????: 24456007 - 50129 Bergheim – Fliesteden

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

Willkommen im bereits schon einmal zum schönsten Dorf des Rhein-Erft-Kreises gewählten Fliesteden. Das ca. 1.700 Einwohner große Fliesteden begeistert vor allem mit seinem stadtnahen, aber doch noch ländlich strukturiertem Charme. Überregionale Bekanntheit genießt Fliesteden immer wieder durch seinen beeindruckenden Golfplatz des "Am alten Fließ e.V.", einem der schönsten Anlagen deutschlandweit. Gemeinsam mit seinen mehrmals im Jahr stattfindenden Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft ist vor allem der Fußballclub SC Fliesteden mit seiner in 2014 eingeweihten Kunstrasen-Sportanlage ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Neben seinem Kindergarten bietet Fliesteden selbst mit Metzger, Friseur, dem kleinen Supermarkt, einer Bank, und seinem beliebten Obsthof verschiedene Angebote des täglichen Bedarfs. In Pulheim (Fahrzeit mit dem Auto: 8 Minuten) stehen sämtliche Schulformen, Supermärkte, Ärzte, und weitere Kultur- und Sportangebote zur Verfügung. Mit seinen vielen Reitställen und Hofanlagen bietet die Region um Pulheim vielfältige Möglichkeiten für Pferde- und Landschaftsliebhaber. Am Stommeler Bahnhof, der in gerade einmal 5 Minuten erreichbar ist, stehen die Züge zum Kölner Hauptbahnhof und Dom z.T. mehrmals stündlich zur Verfügung. Über die Autobahnanbindungen A1 und A57 sind die Großstädte Köln (25 Minuten) und Düsseldorf (30 Minuten) schnell erreicht. Zudem verfügt Fliesteden über eine regelmäßige Busverbindung nach Pulheim, Köln und die Verbindung zum Bahnhof Stommeln (2,5 km entfernt) mit einem Bürgerbus.

??????? ????????: 24456007 - 50129 Bergheim – Fliesteden

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 278.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24456007 - 50129 Bergheim – Fliesteden

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

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

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com