Pulheim – Sinnersdorf

Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Wohlfühlcharakter in Pulheim-Sinnersdorf

Objektnummer: 26456018



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106.62 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 169 m^2

Objektnummer: 26456018 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

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

Objektnummer: 26456018 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26456018
Wohnfläche	ca. 106.62 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26456018 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.12.2031
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	164.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26456018 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26456018 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26456018 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26456018 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26456018 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

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: 26456018 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1975 mit einer Wohnfläche von ca. 107 m² auf einem ca. 169 m² großen Grundstück in begehrter Lage von Pulheim-Sinnersdorf. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen sonnigen Südgarten sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein praktischer Eingangsbereich mit Garderobenmöglichkeit. Von hier aus gelangen Sie in das Gäste-WC sowie in die Küche, die bei Bedarf zum Wohn- und Essbereich geöffnet werden kann und somit ein modernes, offenes Wohnkonzept ermöglicht. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang in den Wintergarten, der als zusätzlicher Aufenthaltsbereich dient und den Blick in den sonnigen Garten freigibt. Der nach Süden ausgerichtete Garten bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien und eignet sich ideal für Familien mit Kindern.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges ca. 18 m² großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und wurde 2021 teilweise modernisiert.

Das Dachgeschoss ist bereits über eine feste Treppe erschlossen und bietet eine attraktive Ausbaureserve oder dient aktuell als großzügiger Abstellbereich, ideal für zusätzlichen Wohnraum nach individuellen Vorstellungen.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen ein Vorratsraum mit direktem Zugang in den Garten, ein Heizungsraum mit Ölheizung sowie ein großer Hobbyraum zur Verfügung, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Ausstattung des Hauses umfasst unter anderem elektrische Rollläden im Erdgeschoss sowie Bodenbeläge aus Parkett, Laminat und Fliesen. Die Öl-Heizung wurde im Jahr 2013 erneuert, auch einzelne Heizkörper wurden bereits ausgetauscht. Ein SAT-Anschluss sowie ein Glasfaseranschluss sind vorhanden.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine nahegelegene Garage mit elektrischem Tor, welches 2015 erneuert wurde.

Objektnummer: 26456018 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Alles zum Standort

Pulheim- Sinnersdorf befindet sich in schöner Lage vor den Toren Kölns und ist infrastrukturell bestens ausgebaut.

In Sinnersdorf leben etwa 5800 der insgesamt 56.000 Einwohner Pulheims. Es gibt neben einem großen Supermarkt, diverse Einkaufsmöglichkeiten, die die Versorgung für den alltäglichen Bedarf garantieren. Außerdem laden mehrere kleine Restaurants zum Essen ein.

Auch für die Bildung der Kinder ist gesorgt. Neben gleich vier Kindertagesstätten gibt es auch eine Grundschule im Ortskern. Für die etwas Älteren gibt es Schulen aller Schulformen in Pulheim und der umliegenden Umgebung, welche mit dem Fahrrad und Bus erreicht werden können.

Die Freizeit können Sie mit dem Joggen durch die umliegenden Felder verbringen, einem ausgiebigen Spaziergang um den südwestlich gelegenen Pulheimer-See oder Sie treten einem der zahlreichen Sportvereine bei. Zudem finden im Sommer Dorffeste statt, bei denen sich die gesamte Dorfgemeinschaft amüsieren kann.

Pulheim-Sinnersdorf ist der perfekte Wohnort für all die, die Naturverbunden sind, jedoch das Kleinstadtleben nicht missen wollen und eine gute Verkehrsanbindung schätzen.

Das Stadtzentrum von Pulheim ist in unter 10 Minuten, sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus 980 zu erreichen. Von dort aus gelangt man mit dem RE 8 innerhalb von 12 Minuten in die Kölner Innenstadt. Aber auch Städte wie Düsseldorf, Neuss und Bergheim sind in einer halben Stunde zu erreichen. Zusätzlich zu der guten Bahnanbindung ist auch die Autobahn 57 in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 26456018 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

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: 26456018 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

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