Pulheim – Sinthern

Lichtdurchflutet & familienfreundlich: Reihenendhaus in Pulheim Sinthern

Objektnummer: 26456026



KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109.6 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 140 m^2

Objektnummer: 26456026 - 50259 Pulheim – Sinthern

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

Objektnummer: 26456026 - 50259 Pulheim – Sinthern

Auf einen Blick

Objektnummer	26456026
Wohnfläche	ca. 109.6 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	380.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26456026 - 50259 Pulheim – Sinthern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.01.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26456026 - 50259 Pulheim – Sinthern

Die Immobilie

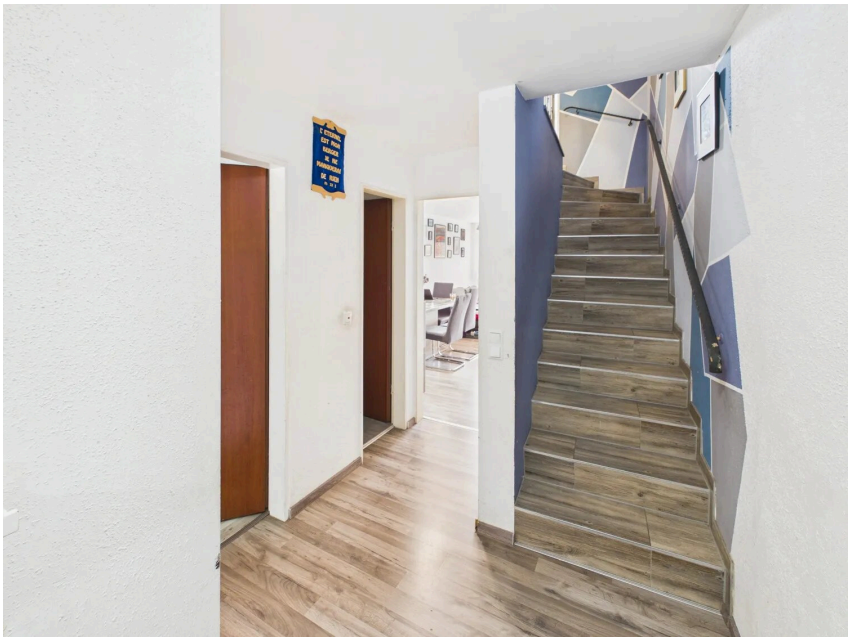




Objektnummer: 26456026 - 50259 Pulheim – Sinthern

Die Immobilie





Objektnummer: 26456026 - 50259 Pulheim – Sinthern

Die Immobilie





Objektnummer: 26456026 - 50259 Pulheim – Sinthern

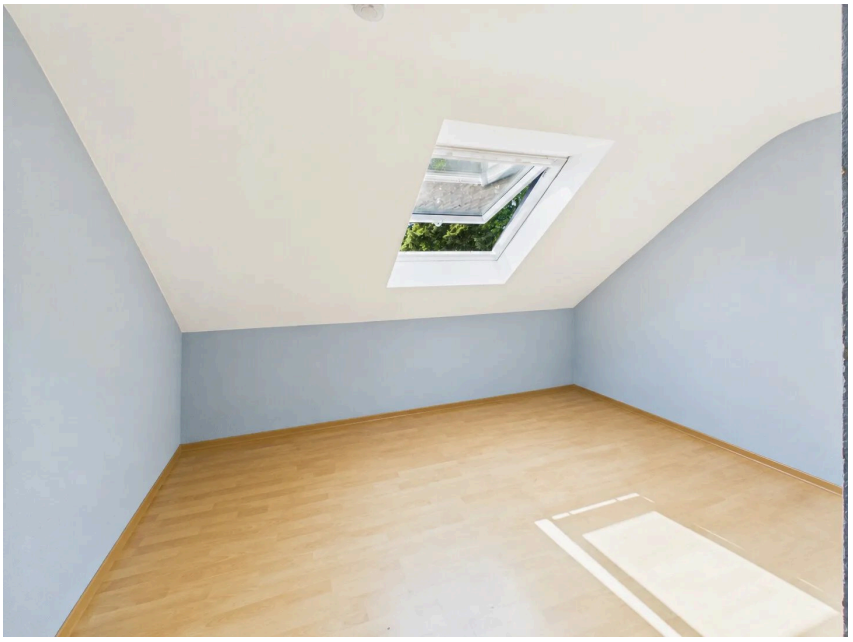
Die Immobilie





Objektnummer: 26456026 - 50259 Pulheim – Sinthern

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: 26456026 - 50259 Pulheim – Sinthern

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses Reihenendhaus aus dem Jahr 1985, das durch seine solide Massivbauweise, den charmanten Grundriss und eine großzügige Raumaufteilung überzeugt. Auf einem rund 140 m² großen Grundstück bietet das Haus mit einer Wohnfläche von etwa 110 m² ein behagliches Zuhause für Familien oder Paare.

Bereits beim Betreten der Immobilie empfängt Sie ein einladender Flurbereich, von dem aus sich die Räume des Erdgeschosses angenehm erschließen. Die funktional geschnittene Küche befindet sich auf der linken Seite. Direkt daneben liegt das Gäste-WC.

Geradeaus gelangt man in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen in Richtung Garten sorgen hier für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und schaffen eine schöne Verbindung zum Außenbereich. Der Garten bietet Platz für entspannte Stunden im Freien und grenzt an die dazugehörige Garage an, wodurch ein praktischer Zugang und zusätzlicher Komfort entstehen.

Über eine massive Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier finden Sie zwei großzügig geschnittene Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können. Im aktuellen Elternschlafzimmer befindet sich eine angrenzende Abstellkammer, die wertvollen Stauraum bereithält. Zwischen den Schlafzimmern befindet sich das Badezimmer mit Dusche.

Das Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um zwei weitere Zimmer. Auf der rechten Seite befindet sich ein Raum, der sich ideal als Büro oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Linkerhand liegt ein weiteres Zimmer, das beispielsweise als Kinderzimmer, Gästezimmer oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann. Von diesem Raum aus besteht zudem Zugang zum Spitzboden, der als praktische Nutzfläche zur Verfügung steht.

Insgesamt überzeugt dieses Reihenendhaus durch eine familienfreundliche Aufteilung, helle Wohnbereiche, einen gut nutzbaren südlich ausgerichteten Garten sowie zusätzliche Stau- und Nutzflächen. Die Kombination aus solider Bauweise, durchdachtem Grundriss, Garage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit angenehmem Wohnkomfort.

Objektnummer: 26456026 - 50259 Pulheim – Sinthern

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Pulheimer Stadtteil Sinthern, einer gewachsenen und angenehm ruhigen Wohnlage im südwestlichen Stadtgebiet von Pulheim. Sinthern überzeugt durch seinen dörflich geprägten Charakter, eine gepflegte Wohnumgebung sowie die Nähe zu den zentral gelegenen Städten der Region. Das Umfeld ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, kleineren Wohnstraßen, viel Grün und einer insgesamt familienfreundlichen Atmosphäre. Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld schätzen, gleichzeitig aber eine gute Erreichbarkeit von Pulheim, Köln, Frechen und dem weiteren Rhein-Erft-Kreis wünschen.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind bequem erreichbar, ebenso wie Spielplätze und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Auch die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bewerten. Über die nahegelegenen Bushaltestellen bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Pulheim Bahnhof, Brauweiler, Königsdorf, Frechen und Worringen. Vom Bahnhof Pulheim aus erreicht man mit dem Regionalverkehr schnell den Kölner Hauptbahnhof sowie weitere Ziele in Richtung Mönchengladbach, Grevenbroich und Koblenz. Damit ist die Lage auch für Berufspendler gut geeignet.

Neben der guten Infrastruktur bietet die Lage eine hohe Lebensqualität durch zahlreiche Freizeitangebote und Vereine in der Umgebung. Kurze Wege, eine ruhige Atmosphäre und eine gewachsene Nachbarschaft machen diesen Standort zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf ein sicheres und angenehmes Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26456026 - 50259 Pulheim – Sinthern

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.

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: 26456026 - 50259 Pulheim – Sinthern

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