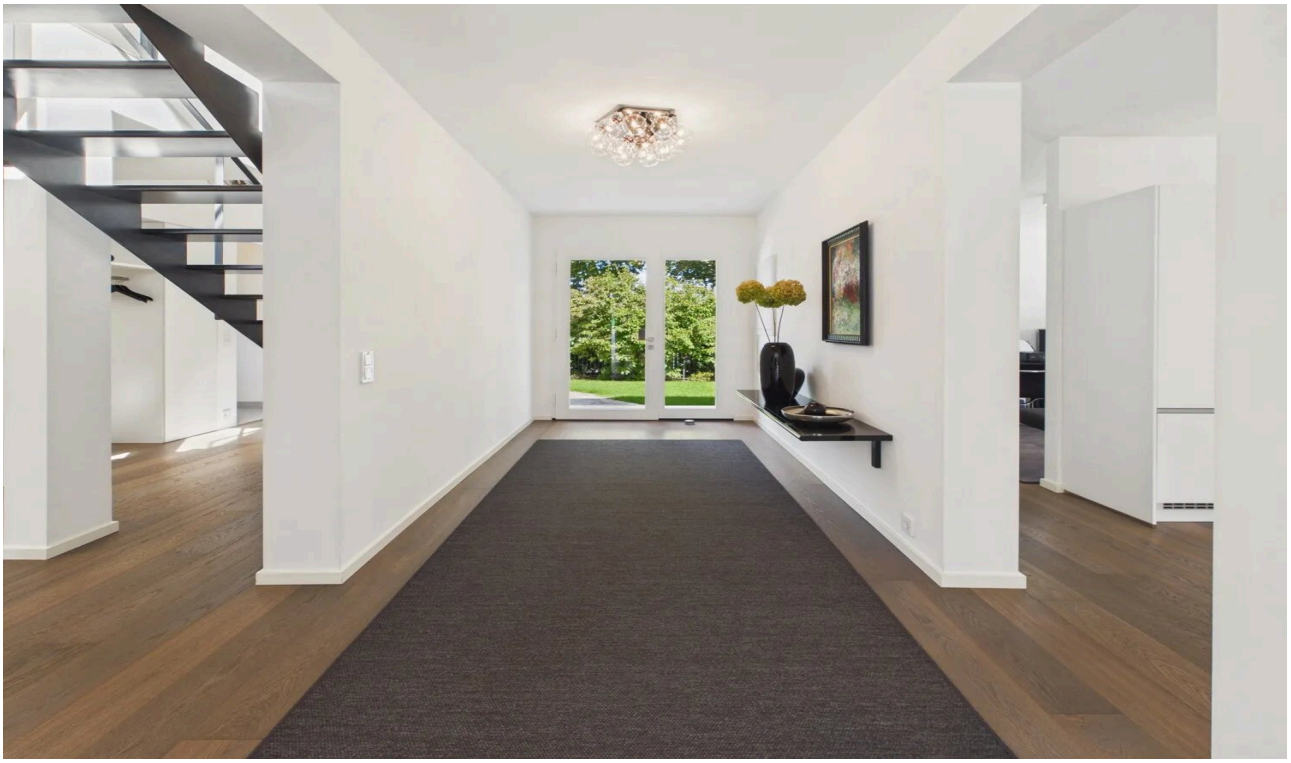
Pulheim / Stommeln – Stommeln

Exklusiv. Stilvoll. Großzügig. – Außergewöhnliches Wohnhaus mit Bauland

Objektnummer: 26456039



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200.16 m^2 • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 1053 m^2

Objektnummer: 26456039 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

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

Objektnummer: 26456039 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Auf einen Blick

Objektnummer	26456039
Wohnfläche	ca. 200.16 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1961
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 81 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26456039 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

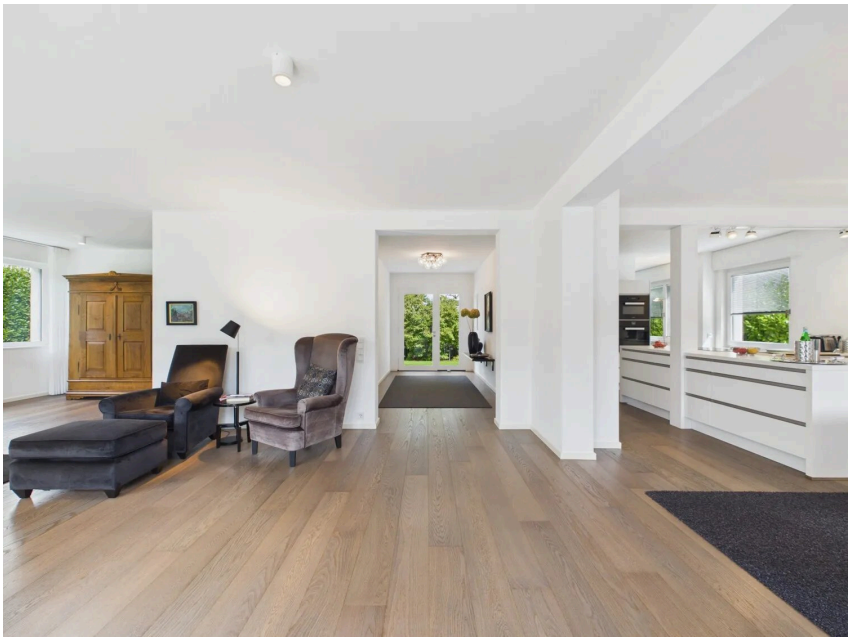
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.09.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	198.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26456039 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26456039 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26456039 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26456039 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

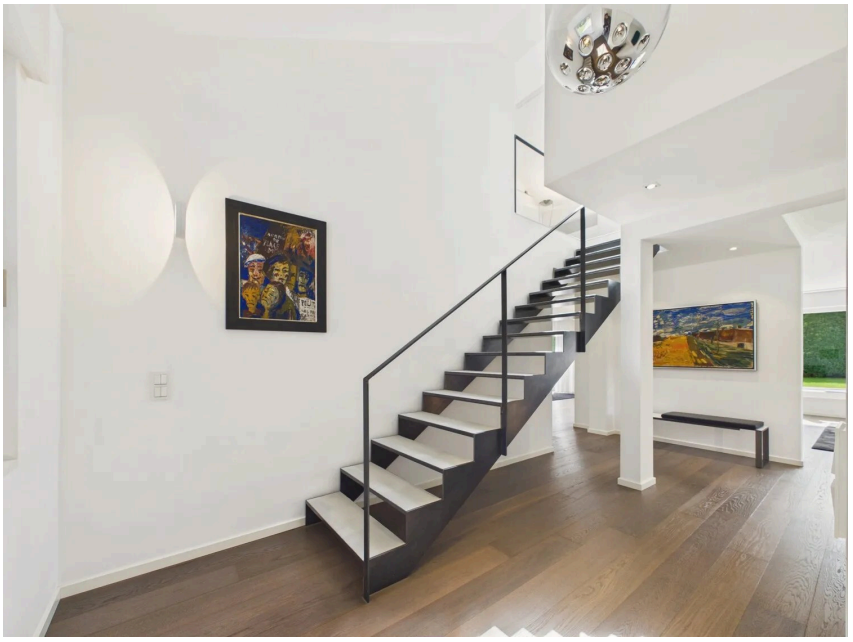
Die Immobilie





Objektnummer: 26456039 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26456039 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26456039 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

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: 26456039 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses außergewöhnlich hochwertig modernisierte Wohnhaus, das großzügige Architektur, zeitloses Design und ein besonderes Maß an Privatsphäre miteinander verbindet. Auf ca. 200 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit lichtdurchfluteten Räumen, fließenden Übergängen und zahlreichen individuell angefertigten Details. Der weitläufige Garten mit zusätzlichem Bauland verleiht der Immobilie darüber hinaus ein attraktives Entwicklungspotenzial.

Der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein besonderes Gefühl des Ankommens. Breite Durchgänge, klare Sichtachsen und die offene Raumgestaltung führen den Blick unmittelbar in die angrenzenden Wohnbereiche. Die außergewöhnliche Helligkeit und die großzügigen Raumdimensionen verleihen dem Haus bereits beim ersten Betreten eine besondere Leichtigkeit und schaffen ein Wohngefühl, das offen, elegant und zugleich angenehm wohnlich wirkt.

Im Mittelpunkt des täglichen Lebens steht der weitläufige Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die nahezu fließenden Übergänge verbinden die einzelnen Zonen zu einem großzügigen Lebensmittelpunkt und schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden ebenso wie für gesellige Abende mit Gästen. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht einfallen und öffnen den Blick in den Garten.

Nahtlos fügt sich die hochwertige offene Designerküche in dieses Raumkonzept ein. Mit ihrer klaren Formensprache, exklusiven Miele-Einbaugeräten und großzügigen Arbeitsflächen verbindet sie anspruchsvolle Gestaltung mit hoher Funktionalität – ein Ort, an dem Kochen, Genießen und Zusammensein selbstverständlich ineinander übergehen.

Ein besonderer architektonischer Akzent ist die offene Treppenkonstruktion aus Schwarzstahl. Sie führt in das im Jahr 2016 hochwertig ausgebaute Dachgeschoss und verbindet die Wohnebene mit dem ganz persönlichen Rückzugsbereich des Hauses. Der großzügige Schlafbereich, die offen integrierte Ankleide und das elegante, barrierefreie Bad en suite gehen fließend ineinander über und bilden eine außergewöhnlich harmonische Einheit. Maßgefertigte Einbauten aus hochwertiger Schreiner- und Schmiedearbeit wurden eigens für diese Ebene angefertigt, fügen sich präzise in die Architektur ein und schaffen eleganten Stauraum, ohne die Offenheit des Raumes zu unterbrechen. Viel Tageslicht, klare Linien und sorgfältig aufeinander abgestimmte Materialien verleihen diesem Bereich eine Ruhe und Qualität, die an eine exklusive Suite erinnert.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein hochwertiges, barrierefreies

Gästebadezimmer mit bodengleicher Walk-in-Dusche sowie einen separat angeordneten Homeoffice-Bereich, der einen ruhigen Rahmen für konzentriertes Arbeiten bietet.

Vom Innenraum setzt sich das großzügige Wohngefühl wie selbstverständlich nach außen fort. Dank der begehrten Süd-West-Ausrichtung lässt sich der Garten bis in die Abendstunden genießen. Eine elektrisch steuerbare Markisenanlage über ca. 10 Meter sorgt bei Bedarf für angenehme Beschattung, während die stimmungsvolle Gartenbeleuchtung dem Außenbereich nach Sonnenuntergang eine besonders elegante Atmosphäre verleiht. Das vollständig eingefriedete Grundstück mit elektrischem Einfahrtstor schafft dabei den geschützten Rahmen für ungestörte Stunden im eigenen Garten.

Eine Besonderheit, die über die reine Wohnqualität hinausgeht, ist das zusätzliche Bauland. Vorbehaltlich der baurechtlichen Möglichkeiten eröffnet es attraktive Perspektiven – sei es für eine Erweiterung des bestehenden Hauses oder für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 26456039 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Ausstattung und Details

- Umfassende Kernsanierung im Jahr 2016
- Großzügige Wohnfläche von ca. 200 m²
- Lichtdurchfluteter, offen gestalteter Grundriss mit fließenden Raumübergängen
- Weitläufiger Garten mit zusätzlichem Bauland
- Attraktives Potenzial für einen Anbau oder die Errichtung eines weiteren Wohnhauses
- Begehrte Süd-West-Ausrichtung
- Hochwertige offene Designerküche
- Exklusive Miele-Einbaugeräte
- Klimatisierter Master-Schlafbereich
- Elegantes Bad en suite
- Separater Homeoffice-Bereich
- Maßgefertigte Einbauten aus hochwertiger Schreiner- und Schmiedearbeit
- Architektonisch markante, offene Treppenkonstruktion aus Schwarzstahl
- Komfortable Fußbodenheizung
- Hochwertiges Gästebadezimmer mit bodengleicher Walk-in-Dusche
- Hochwertig ausgebautes Dachgeschoss aus 2016
- Vollständig eingefriedetes Grundstück für ein hohes Maß an Privatsphäre
- Elektrisches Einfahrtstor
- Stimmungsvolle Gartenbeleuchtung für ein exklusives Ambiente in den Abendstunden
- Großzügige, elektrisch steuerbare Markisenanlage über ca. 10 m
- Separate, hochwertig ausgestattete Waschküche

Objektnummer: 26456039 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Alles zum Standort

Pulheim-Stommeln zählt zu den beliebten Wohnlagen im Kölner Umland und verbindet einen gewachsenen, dörflich geprägten Charakter mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte. Besonders Familien, Berufspendler und all jene, die ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung an Köln verbinden möchten, schätzen die hohe Lebensqualität des Stadtteils.

Das Ortsbild von Stommeln ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen und gewachsenen Nachbarschaft. Gleichzeitig bietet der Ort zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Restaurants, Cafés, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote. Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld und machen Stommeln besonders für Familien zu einem attraktiven Wohnstandort.

Ein wesentlicher Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Stommeln bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Köln und ermöglicht insbesondere Berufspendlern eine komfortable Alternative zum Auto. Auch die umliegenden Stadtteile von Pulheim sowie Köln, Dormagen und Düsseldorf sind über das regionale Straßennetz gut erreichbar. Die nahe gelegenen Autobahnanschlüsse gewährleisten zudem eine schnelle Verbindung in die gesamte Rheinregion.

Neben der guten Infrastruktur bietet Stommeln vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Spazier- und Radwege, Grünflächen, Sportvereine sowie verschiedene Freizeitangebote schaffen einen hohen Erholungswert und unterstreichen den familienfreundlichen Charakter des Ortes. Das lebendige Vereinsleben und regelmäßige Veranstaltungen tragen zusätzlich zu einer angenehmen Gemeinschaft und einer hohen Identifikation mit dem Stadtteil bei.

Stommeln verbindet damit auf besondere Weise ruhiges und naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer gut ausgebauten Infrastruktur und der Nähe zur Metropole Köln. Eine attraktive Lage für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld suchen, ohne auf kurze Wege, Mobilität und die Angebote der Großstadt verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26456039 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

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.

Rechtlicher Hinweis: Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

Objektnummer: 26456039 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

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