Pulheim

Modernes Wohnen für Familien: Reihenendhaus mit großem Grundstück & Garage in Pulheim

Objektnummer: 26456040



KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 560 m²

Objektnummer: 26456040 - 50259 Pulheim

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

Objektnummer: 26456040 - 50259 Pulheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26456040
Wohnfläche	ca. 124 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	580.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 26456040 - 50259 Pulheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	125.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26456040 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26456040 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26456040 - 50259 Pulheim

Die Immobilie

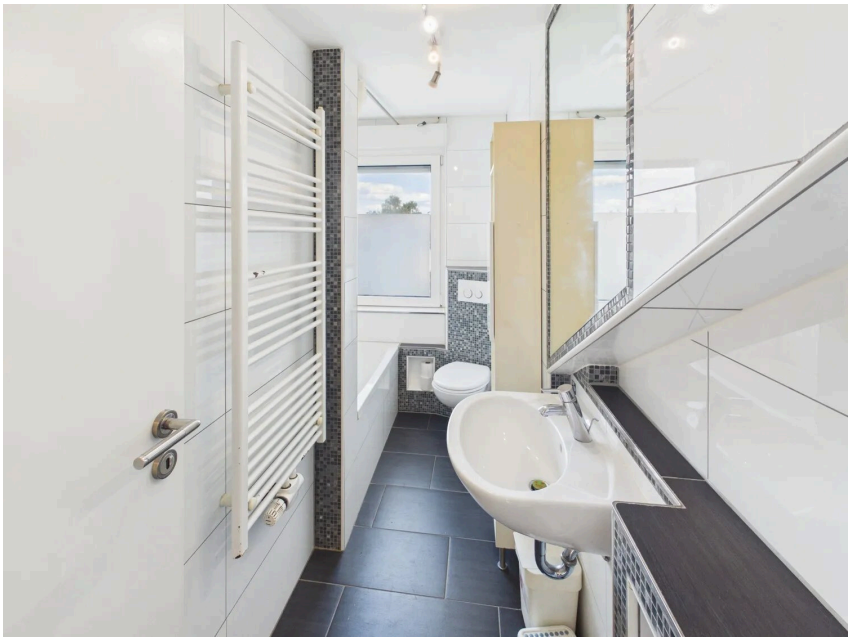




Objektnummer: 26456040 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26456040 - 50259 Pulheim

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: 26456040 - 50259 Pulheim

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses großzügige Reihenendhaus in massiver Bauweise mit ca. 124 m² Wohnfläche auf einem ca. 560 m² großen Eckgrundstück. Die im Jahr 1968 errichtete Immobilie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer, und bietet damit eine vielseitige Raumaufteilung für Familien sowie ausreichend Platz für Homeoffice-Bereiche.

Im Erdgeschoss befindet sich das im Jahr 2009 modernisierte Gäste-WC. Daran anschließend öffnet sich der Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Küche. Durch die offene Gestaltung entsteht ein großzügiger, zusammenhängender Wohnbereich. Von hier aus besteht Zugang zum Wintergarten aus dem Jahr 2018. Die zahlreichen Glaselemente sorgen für viel Lichteinfall und schaffen eine direkte Verbindung zum Außenbereich. Eine elektrische Markise ermöglicht bei Bedarf eine angenehme Beschattung.

An den Wintergarten schließt sich der westlich ausgerichtete Garten an. Dieser bietet aufgrund der Grundstücksgröße viel Freiraum und ist durch die vorhandene Bepflanzung angenehm eingefasst. Die Ausrichtung nach Westen sorgt insbesondere am Nachmittag und in den Abendstunden für gute Lichtverhältnisse. Durch den direkten Übergang vom Wintergarten in den Garten entsteht ein harmonischer und großzügiger Außenbereich.

Das Obergeschoss verfügt über drei Zimmer sowie ein im Jahr 2017 modernisiertes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche. Die Räume lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne aus dem Jahr 2011. Im selben Jahr wurde das Dach erneuert und das Dachgeschoss durch Gauben ausgebaut, wodurch auf dieser Etage zusätzliche Wohnfläche geschaffen wurde.

Das Kellergeschoss bietet ergänzende Nutzflächen mit einem Vorratsraum, einem breiten Flurbereich mit Abstellmöglichkeiten, dem Heizungsraum und dem Hauswirtschaftsraum.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungen vorgenommen. Die Elektrik stammt aus dem Jahr 2008. Im Jahr 2011 wurden das Dach erneuert und das Dachgeschoss ausgebaut. Die dreifach verglasten Kunststofffenster wurden 2016 eingebaut. 2017 erhielten die Außenwände eine ca. 16 cm starke Dämmung. Beheizt wird das Haus über eine Ölheizung aus dem Jahr 1998 mit einem Tankvolumen von ca.

4.200 Litern. Teilweise sind elektrische Rollläden vorhanden.

Bei den Bodenbelägen finden sich Laminat und Fliesen, im Dachgeschoss Parkett sowie Teppichboden in den Schlafräumen des Obergeschosses.

Durch die Lage auf einem Eckgrundstück steht insbesondere seitlich des Hauses zusätzliche Außenfläche zur Verfügung. Neben der Garage befindet sich dort ein überdachter Abstellschuppen. Zum Objekt gehören insgesamt vier Stellplätze sowie eine Garage.

Objektnummer: 26456040 - 50259 Pulheim

Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:
- Reihenendhaus in Massivbauweise
- Baujahr 1968
- ca. 560 m² großes Eckgrundstück
- ca. 124 m² Wohnfläche
- 6 Zimmer, davon 5 Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Außenwände 2017 mit ca. 16 cm Dämmung versehen
- Dach 2011 erneuert
- Dachgeschoss 2011 ausgebaut und durch Gauben erweitert
- Ölheizung aus 1998 mit ca. 4.200 Liter Tankvolumen
- Elektrik aus 2008
- Dreifach verglaste Kunststofffenster aus 2016
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen, Teppichboden im Obergeschoss, Parkett im Dachgeschoss
- Teilweise elektrische Rollläden
- Unbeheizter Wintergarten aus 2018 mit elektrischer Markise
- Westlich ausgerichteter Garten
- Überdachter Abstellschuppen seitlich des Hauses
- Insgesamt 4 Stellplätze und eine Garage

Objektnummer: 26456040 - 50259 Pulheim

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und zugleich angenehm wohnlich geprägten Lage von Pulheim. Das familienfreundliche Umfeld verbindet kurze Wege im Alltag mit einer ausgezeichneten Anbindung an die nahe gelegene Metropole Köln.

Besonders Familien profitieren von der gut ausgebauten Infrastruktur. Kindertagesstätten, Schulen, Spielplätze sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Auch Geschäfte und Dienstleister für den täglichen Bedarf liegen in fußläufiger Entfernung. Hierzu zählen unter anderem Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken und gastronomische Angebote. Die Pulheimer Innenstadt ergänzt die vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten durch weitere Einzelhandelsgeschäfte, Cafés und Restaurants. Viele alltägliche Besorgungen lassen sich somit bequem ohne Auto erledigen.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum Pulheimer Bahnhof. Von hier bestehen direkte Regionalbahnverbindungen nach Köln. Der Kölner Hauptbahnhof ist ohne Umstieg in kurzer Fahrzeit erreichbar – ideal für Berufspendler, Schüler und alle, die die vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebote der Domstadt regelmäßig nutzen möchten.

Auch mit dem Auto ist die Lage hervorragend angebunden. Über die nahe gelegenen Autobahnen A1 und A57 sind sowohl die Kölner Innenstadt als auch weitere Ziele im Rheinland schnell erreichbar. Damit vereint die Lage die Vorzüge eines familienfreundlichen Wohnumfeldes mit kurzen Wegen, einer umfassenden Nahversorgung und der unmittelbaren Nähe zu Köln.

Objektnummer: 26456040 - 50259 Pulheim

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: 26456040 - 50259 Pulheim

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