Pulheim

# Zentral wohnen & modern leben – sanierte Doppelhaushälfte in Pulheim

*Objektnummer: 26456041*



KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 $m^2$ • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 262 $m^2$

Objektnummer: 26456041 - 50259 Pulheim


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

Objektnummer: 26456041 - 50259 Pulheim

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26456041 |
| Wohnfläche | ca. 111 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1972 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 550.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2026 |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC |

Objektnummer: 26456041 - 50259 Pulheim

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 30.09.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 193.5 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1972 |

Objektnummer: 26456041 - 50259 Pulheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26456041 - 50259 Pulheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26456041 - 50259 Pulheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26456041 - 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: 26456041 - 50259 Pulheim

# Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese im Jahr 1972 errichtete und im Jahr 2026 umfassend sanierte Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Pulheim. Mit einer Wohnfläche von ca. 111 m², insgesamt fünf Zimmern und einem ca. 262 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ein attraktives Zuhause für Paare und Familien, die Wert auf eine moderne Innenausstattung und eine zentrale Wohnlage legen.

Im Zuge der Sanierung im Jahr 2026 wurde der Innenbereich umfangreich modernisiert. Die Wände wurden glatt verputzt und neu gestrichen, die Bodenbeläge erneuert und mit hellem Vinyl in ansprechender Parkettoptik ausgestattet. Darüber hinaus wurden die Sanitäreinrichtungen, die Wasserleitungen sowie die Elektrik erneuert. Die Immobilie präsentiert sich somit als Erstbezug nach Sanierung und ermöglicht den neuen Eigentümern einen zeitgemäßen Einzug ohne umfangreiche Arbeiten im Innenbereich.

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine offene und großzügige Raumgestaltung. Neben einem Gäste-WC befindet sich hier der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Verbindung zur Küche ein modernes und kommunikatives Wohnkonzept schafft. Die hellen Oberflächen und der durchgängige Bodenbelag unterstreichen das freundliche Raumgefühl.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Ergänzt wird diese Ebene durch das modernisierte Badezimmer mit großzügigem Duschbereich und zeitgemäßer Sanitärausstattung.

Ein weiterer Mehrwert ist das im Jahr 2026 ausgebaute Dachgeschoss. Hier befindet sich ein großzügiger, wohnlich nutzbarer Raum, der sich beispielsweise hervorragend als Hobbybereich, Jugendzimmer, Arbeitszimmer oder zusätzlicher Rückzugsort eignet.

Auch das Kellergeschoss erweitert die Nutzmöglichkeiten des Hauses. Neben dem Heizungsraum und einem separaten Waschraum steht hier ein weiterer Hobbyraum zur Verfügung und bietet zusätzliche Abstell- und Nutzfläche.

Der Außenbereich verfügt über eine im Jahr 2026 neu angelegte Terrasse, die sich nicht nur hinter dem Haus, sondern auch seitlich entlang der Immobilie erstreckt. Dadurch entstehen verschiedene Möglichkeiten für Sitz-, Aufenthalts- und Freizeitbereiche. Der Garten bietet zugleich Potenzial für eine individuelle Neugestaltung nach den persönlichen Vorstellungen der neuen Eigentümer. Ein praktisches Garenhäusschen bietet zusätzliche Staufläche für Gartengeräte, Fahrräder

oder Terrassenmöbel.

Beheizt wird die Immobilie aktuell über eine Ölheizung. Ein Gasanschluss liegt bereits am Haus an und eröffnet damit zusätzliche Optionen für eine zukünftige Anpassung der Heiztechnik.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage in einem nahegelegenen Garagenhof.

Dank der Kombination aus umfassend modernisiertem Innenbereich, vier möglichen Schlafzimmern und der zentralen Lage in Pulheim eignet sich diese Doppelhaushälfte insbesondere für Familien, die ein flexibel nutzbares Zuhause mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Lebens suchen.

Objektnummer: 26456041 - 50259 Pulheim

# Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:
- Doppelhaushälfte im Zentrum von Pulheim
- Baujahr 1972
- ca. 111 m² Wohnfläche
- ca. 262 m² Grundstück
- 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- umfassende Sanierung im Jahr 2026
- Erstbezug nach Sanierung
- Wände glatt verputzt und neu gestrichen
- neue Bodenbeläge aus hellem Vinyl in Parkettoptik
- neue Sanitäreinrichtungen
- erneuerte Wasserleitungen und Elektrik
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- modernisiertes Badezimmer
- Dachgeschoss 2026 wohnlich ausgebaut
- großzügiger Hobby-, Jugend- oder Arbeitsbereich im Dachgeschoss
- Kellergeschoss mit Waschraum, Heizungsraum und Hobbyraum
- Ölheizung, Gasanschluss liegt bereits am Haus an
- neu angelegte Terrasse aus 2026, auch seitlich am Haus entlanggeführt
- Garten mit praktischem Abstellschuppen
- Garage in einem nahegelegenen Garagenhof

Objektnummer: 26456041 - 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: 26456041 - 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: 26456041 - 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