Pulheim

Familienfreundliches Reihenendhaus mit Potential und großem Garten

Objektnummer: 26456042



KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 363 m²

Objektnummer: 26456042 - 50259 Pulheim

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

Objektnummer: 26456042 - 50259 Pulheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26456042
Wohnfläche	ca. 107 m²
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	340.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26456042 - 50259 Pulheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	09.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	213.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26456042 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26456042 - 50259 Pulheim

Die Immobilie

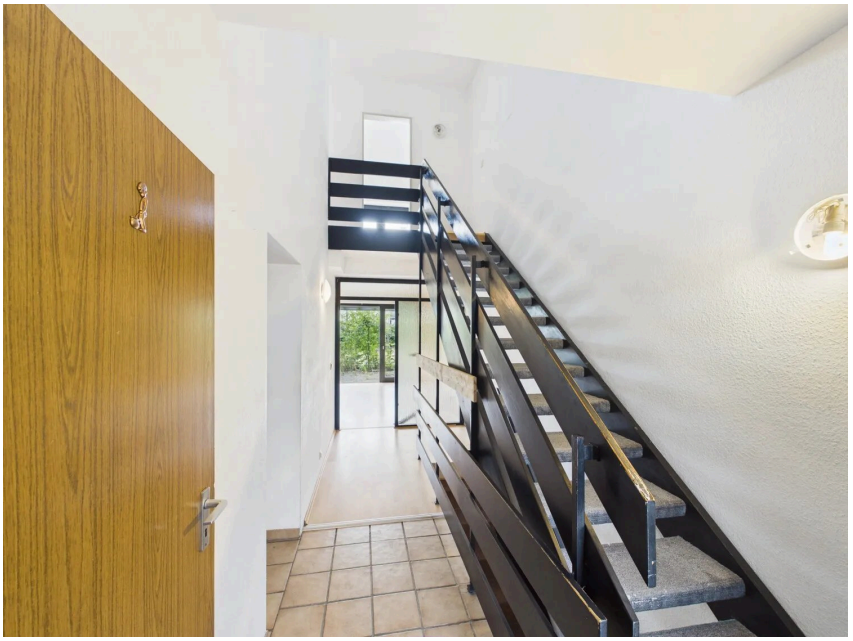




Objektnummer: 26456042 - 50259 Pulheim

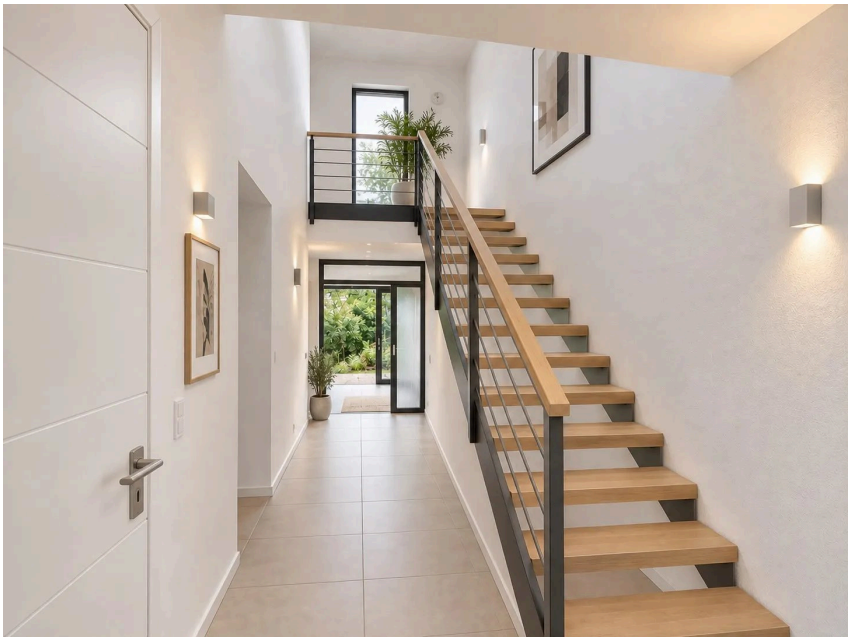
Die Immobilie





Objektnummer: 26456042 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26456042 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26456042 - 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: 26456042 - 50259 Pulheim

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses attraktive Reihenendhaus mit charakteristischer Flachdacharchitektur, ansprechender Backsteinoptik und einem großzügigen, nach Süden ausgerichteten Garten.

Das im Jahr 1980 erbaute Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 107 m² und befindet sich auf einem ca. 363 m² großen Erbbau-Grundstück in begehrter Lage von Pulheim.
Mit insgesamt 4,5 Zimmern und einer gut durchdachten Raumaufteilung bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Paare als auch für Familien. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt dadurch über zusätzliche Nutz- und Abstellflächen mit weiterem Potenzial, beispielsweise für Hobby- oder Arbeitsbereiche.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher und offen gestalteter Eingangsbereich. Von hier aus führt eine offene Wangentreppe in das Obergeschoss. Ebenfalls im Eingangsbereich befindet sich ein Gäste-WC mit Fenster. Direkt anschließend steht eine praktische Garderobenmöglichkeit zur Verfügung, die zugleich den Durchgang zur Küche bildet.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie sowohl in die Küche als auch auf die großzügige Terrasse und in den weitläufigen Garten.
Durch seine Südausrichtung bietet dieser ideale Voraussetzungen für sonnige und entspannte Stunden im Freien. Die geschützte Gestaltung sorgt dabei für ein angenehmes Maß an Privatsphäre und bietet insbesondere Familien mit Kindern viel Platz zum Spielen. Vom Garten aus besteht zudem ein direkter Zugang zur Garage.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können. Eines der Zimmer verfügt über einen Zugang zu einem kleinen Balkon mit Blick in den Garten.
Das ca. 15 m² große Schlafzimmer wird durch einen zusätzlichen kleinen Raum ergänzt, der sich hervorragend als Ankleide oder praktische Staufläche eignet. Auf derselben Ebene befindet sich das Hauptbadezimmer. Das Tageslichtbad verfügt über ein Dachfenster und ist mit einer im Jahr 2010 eingebauten ebenerdigen Dusche ausgestattet.

Die doppelt verglasten Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Bei den Bodenbelägen kommen Fliesen, Laminat und Parkett zum Einsatz.

Auch das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Hier befinden sich

drei Räume, die beispielsweise als Vorrats-, Abstell- oder Hobbyräume genutzt werden können. Sämtliche Kellerräume verfügen über Fenster mit Tageslichtschächten. Der größte Raum hat einen direkten Zugang zum Garten. Zusätzlich befindet sich im Kellergeschoss der Heizungsraum.
Abgerundet wird das Angebot durch eine angebaute Garage mit eigener Zufahrt von der Straße sowie einem direkten Zugang in den Garten.

Dieses Reihenendhaus verbindet eine gefragte Lage in Pulheim-Mitte mit einem großzügigen Grundstück, einem familienfreundlichen Grundriss und vielseitigem Gestaltungspotenzial.

Objektnummer: 26456042 - 50259 Pulheim

Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:
- Reihenendhaus mit 105 m² Wohnfläche
- Flachdachbau-Stil mit Backsteinoptik
- Lage in einem ruhigen, zentralen Wohngebiet in Pulheim-Mitte
- 4,5 Zimmer, davon drei Schlafzimmer
- großzügiger Garten mit einem Zugang in die Garage und in den Keller
- Tageslichtbad und Gäste-WC
- Hobby- oder Arbeitsräume, Heizungsraum sowie Allzweck- und Vorratsraum
- Rollläden mit Handlauf im Erd- und Obergeschoss
- im Vorgarten gibt es Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Mülltonnen

Objektnummer: 26456042 - 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.

Pulheim selbst ist umgeben von Natur und perfekt, um nach einem anstrengenden Arbeitstag zu joggen oder Fahrrad zu fahren, im Orrer Wald spazieren zu gehen oder mit dem Hund eine Runde um den nahe gelegenen Pulheimer See zu drehen.
Bei regelmäßigen Dorffesten wie dem Frühling- oder Weinfest oder dem Weihnachtsmarkt treffen sich viele Pulheimer und feiern ihre Gemeinschaft.

Objektnummer: 26456042 - 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: 26456042 - 50259 Pulheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Bachstraße 43, 50354 Hürth
Tel.: +49 2233 - 97 927 0
E-Mail: huerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com