Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Freistehender Bungalow mit großzügigem Grundstück in attraktiver Lage von Pulheim-Brauweiler

Objektnummer: 26456045



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 791 m^2

Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

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

Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	26456045
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.10.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	266.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

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: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diesen freistehenden Bungalow aus dem Jahr 1972, der mit seiner großzügigen Raumaufteilung, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem attraktiven Grundstück in Pulheim-Brauweiler überzeugt. Die in massiver Bauweise errichtete Immobilie bietet auf einer Wohnfläche von ca. 130 m² und einem ca. 791 m² großen Grundstück viel Raum für individuelle Wohnideen und persönliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus die verschiedenen Wohnbereiche bequem erreichbar sind. Das Herzstück der Immobilie bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch seine großen Fensterflächen mit viel Tageslicht durchflutet wird und eine helle, einladende Wohnatmosphäre schafft. Ein besonderes Highlight ist der vorhandene Kamin, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt und durch seine Ausrichtung zum Außenbereich auch von der Terrasse aus genutzt werden kann. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum harmonisch nach außen und eröffnet einen schönen Blick in den Garten. Die angrenzende Küche befindet sich links vom Eingangsbereich und ist sowohl von der Diele als auch vom Essbereich aus zugänglich.

Der Schlafbereich ist über einen separaten Flur erreichbar und bietet eine angenehme Trennung zwischen den gemeinschaftlich genutzten Wohnräumen und den privaten Rückzugsbereichen. Hier befinden sich das Elternschlafzimmer, ein großzügiges Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Gäste-, Arbeits- oder zusätzliches Schlafzimmer nutzen lässt. Das ebenfalls in diesem Bereich gelegene Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet.

Besonders hervorzuheben ist die flexible Raumgestaltung: Das großzügige Kinderzimmer bietet die Möglichkeit, bei Bedarf in zwei separate Zimmer unterteilt zu werden. Dadurch lässt sich die Raumaufteilung an unterschiedliche Lebenssituationen und individuelle Wohnbedürfnisse anpassen.

Eine praktische Garderobe sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet wertvollen Stauraum für Haushaltsutensilien wie Staubsauger, Reinigungsmittel oder andere Dinge des täglichen Bedarfs und trägt dazu bei, die Wohnräume ordentlich und aufgeräumt zu halten.

Auch das Untergeschoss überzeugt durch sein großzügiges und vielseitiges Raumangebot. Ein gemütlicher Bar- und Partykeller bietet den idealen Rahmen für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Darüber hinaus stehen ein praktischer Vorratsraum, eine separate Waschküche sowie ein weiterer Kellerraum zur Verfügung,

der sich ganz nach den individuellen Bedürfnissen nutzen lässt. Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich großzügige Kellerraum, der viel Platz für persönliche Gestaltungsideen bietet. Ob als Hobbyraum, privater Fitnessbereich oder für andere Freizeitaktivitäten – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten. Besonders komfortabel ist die zusätzliche Ausstattung des Untergeschosses mit einem Gäste-WC und einer separaten Dusche, wodurch sich dieser Bereich besonders flexibel nutzen lässt. Ein weiteres Highlight ist die vorhandene Sauna, die den Keller um eine private Wellnessmöglichkeit ergänzt und zu entspannten Stunden in den eigenen vier Wänden einlädt. Insgesamt bietet das Untergeschoss somit nicht nur wertvollen Stauraum, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Freizeit- und Wohnideen zu verwirklichen.

Ein weiteres Highlight ist das Grundstück mit seinen vielseitig nutzbaren Gartenflächen, die das Haus umgeben und Raum für Erholung, Spiel und Freizeit bieten. Ob gemütliche Stunden im Freien, gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden oder ein geschützter Rückzugsort im Grünen – hier lassen sich unterschiedlichste Vorstellungen vom Wohnen im eigenen Haus verwirklichen. Die überdachte Terrasse bildet dabei einen idealen Übergang zwischen Haus und Garten und lädt dazu ein, den Außenbereich bei unterschiedlichen Wetterverhältnissen zu genießen.

Abgerundet wird das Immobilienangebot durch eine separate Doppelgarage, die komfortable Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum bietet.

Dieser freistehende Bungalow verbindet großzügiges Wohnen auf einer Ebene mit einer flexiblen Raumaufteilung und einem attraktiven Grundstück. Die bestehende Raumstruktur und die vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten bieten eine interessante Grundlage, um das Haus nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

Ob für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder Käufer, die das Potenzial einer Immobilie erkennen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten – dieses Haus bietet zahlreiche Möglichkeiten und eine attraktive Gelegenheit in Pulheim-Brauweiler.

Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:
- Freistehender Bungalow
- Massivbauweise
- Baujahr 1972
- 4 Zimmer, davon bis zu 3 Schlafzimmer
- Wohnfläche ca. 130 m²
- Grundstück ca. 791 m²
- Möglichkeit zur Unterteilung des großzügigen Kinderzimmers in zwei separate Zimmer
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Küche mit Zugang von der Diele und dem Essbereich
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Zwei separate Gäste-WC's
- Praktischer Garderobenbereich
- Überdachte Terrasse mit Gartenzugang
- Kamin mit Nutzungsmöglichkeit sowohl im Innen- als auch im Außenbereich auf der Terrasse
- Umlaufender Garten mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Kellergeschoss mit zusätzlichen Nutz- und Abstellflächen
- Hobby- und Gästebereich im Untergeschoss möglich
- Separate Doppelgarage
- Vielseitiges Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im beliebten Pulheimer Stadtteil Brauweiler. Der Bungalow liegt in einem gewachsenen Wohngebiet, das überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Brauweiler verbindet den charmanten Charakter eines traditionsreichen Ortes mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer attraktiven Anbindung an die nahe gelegene Metropole Köln.

Besonders Familien profitieren von der guten Infrastruktur und den kurzen Wegen im Alltag. Verschiedene Kindertagesstätten, Spielplätze sowie Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Mit dem Abtei-Gymnasium, der Gesamtschule Pulheim und der Arthur-Koepchen-Realschule bietet Brauweiler ein vielseitiges Bildungsangebot direkt vor Ort. Ergänzt wird dieses durch verschiedene Sportvereine, Freizeiteinrichtungen und Grünflächen, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien einladen.

Auch die Nahversorgung ist gut ausgebaut. Im nahe gelegenen Ortskern von Brauweiler befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister für den täglichen Bedarf. Hierzu zählen unter anderem Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen, Banken sowie verschiedene gastronomische Angebote. Rund um die historische Abtei Brauweiler laden zudem kleinere Geschäfte, Cafés und Restaurants zum Verweilen ein. Die Abtei selbst bildet mit ihrer beeindruckenden Architektur und den regelmäßig stattfindenden kulturellen Veranstaltungen einen besonderen Mittelpunkt des Stadtteils. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bietet die nahe gelegene Pulheimer Innenstadt sowie das Einkaufszentrum Rhein-Center in Köln-Weiden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut. Verschiedene Buslinien verbinden Brauweiler mit den umliegenden Stadtteilen sowie den benachbarten Städten Pulheim, Frechen und Köln. Insbesondere die Verbindungen nach Köln-Weiden-West und Köln-Weiden ermöglichen den Anschluss an das Kölner S-Bahn- und Stadtbahnnetz. Von dort bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Kölner Innenstadt und Hauptbahnhof. Auch der Bahnhof Pulheim ist mit dem Bus erreichbar und bietet zusätzliche Regionalbahnverbindungen. Damit eignet sich die Lage besonders für Berufspendler, Schüler und alle, die die vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebote der Domstadt regelmäßig nutzen möchten.

Auch mit dem Auto ist Brauweiler verkehrsgünstig gelegen. Über die nahe gelegenen Autobahnen A1 und A4 sowie die umliegenden Landstraßen sind die Kölner Innenstadt, Frechen und weitere Ziele im Rheinland gut erreichbar. Die Nähe zum Autobahnkreuz Köln-West ermöglicht zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Insgesamt vereint die Lage die Vorzüge eines ruhigen, familienfreundlichen Wohnumfeldes mit einer umfassenden Nahversorgung, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer guten Verkehrsanbindung. Die Kombination aus gewachsener Nachbarschaft, historischem Ortskern und der unmittelbaren Nähe zur Metropole Köln macht Pulheim-Brauweiler zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Paare und Berufspendler.

Objektnummer: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

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: 26456045 - 50259 Pulheim / Brauweiler – Brauweiler

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