Pulheim / Stommeln – Stommeln

Charmante und familienfreundliche Doppelhaushälfte in Pulheim-Stommeln

Objektnummer: 26456046



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133.77 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 431 m^2

Objektnummer: 26456046 - 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: 26456046 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Auf einen Blick

Objektnummer	26456046
Wohnfläche	ca. 133.77 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

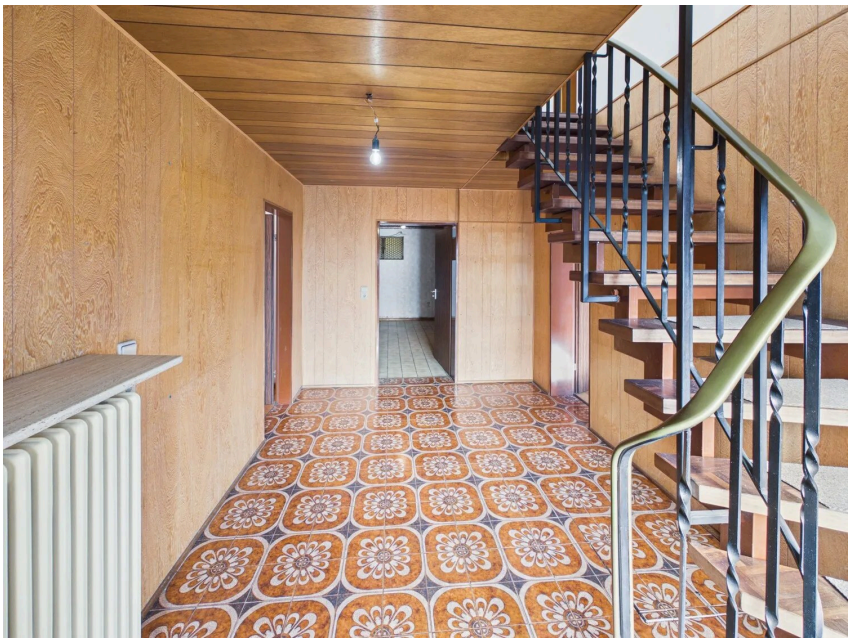
Objektnummer: 26456046 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26456046 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26456046 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26456046 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26456046 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26456046 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26456046 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26456046 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26456046 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26456046 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26456046 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26456046 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Die Immobilie



Objektnummer: 26456046 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1972, die mit ihrer vielseitigen Raumaufteilung, einem attraktiven Grundstück und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten in Pulheim-Stommeln überzeugt. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 133 m² auf einem ca. 431 m² großen Grundstück und schafft damit ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Eine Besonderheit der Immobilie liegt in ihrer Bauweise: Während das Erdgeschoss in Massivbauweise errichtet wurde, ist das darüberliegende Geschoss in Fertigbauweise des Herstellers OKAL ausgeführt. Die Kombination der beiden Bauweisen prägt die bestehende Gebäudestruktur und Raumaufteilung des Hauses.

Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Hauptschlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Ergänzt wird diese Ebene durch die Kellerräume, die praktische Abstellflächen und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Über die Treppe gelangen Sie in das darüberliegende Geschoss, das den zentralen Wohnbereich des Hauses bildet. Das Herzstück der Immobilie ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den angrenzenden Garten, wodurch Innen- und Außenbereich angenehm miteinander verbunden werden. Die Küche schließt unmittelbar an den Wohnbereich an und fügt sich funktional in die Raumaufteilung dieser Etage ein.

Auf dieser Etage befinden sich darüber hinaus ein praktischer Abstellraum sowie das Hauptbadezimmer mit großzügiger Badewanne. Zwei weitere Schlafzimmer vervollständigen das Raumangebot und lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Zusätzlichen Stauraum bietet der über eine Dachbodentreppe erreichbare Dachboden. Dieser ist in zwei separate Räume unterteilt und eignet sich ideal als weitere Abstellfläche.

Der Garten bildet eine attraktive Ergänzung zum Wohnbereich und bietet vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Ob als Spielfläche für Kinder, für gesellige Stunden mit Familie und Freunden oder als persönlicher Rückzugsort – hier lässt sich das Leben im Freien genießen.

Abgerundet wird das Immobilienangebot durch eine zum Haus gehörende Garage, die geschützte Stellmöglichkeiten für zwei Fahrzeuge bietet.

Diese Doppelhaushälfte verbindet ein großzügiges Raumangebot mit einer vielseitigen Aufteilung und zusätzlichen Nutzflächen im Erdgeschoss und Dachboden. Die bestehende Raumstruktur, der eigene Garten und die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten bieten eine interessante Grundlage, um die Immobilie nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und ein persönliches Zuhause zu schaffen.

Der Energieausweis liegt bei den Besichtigungsterminen vor.

Objektnummer: 26456046 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:
- Doppelhaushälfte
- Baujahr 1972
- Ca. 133 m² Wohnfläche
- Ca. 431 m² Grundstücksfläche
- Erdgeschoss in Massivbauweise
- Obergeschoss in OKAL-Fertigbauweise
- 4 Zimmer, davon bis zu 3 Schlafzimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- 2 Badezimmer – eines mit Dusche, eines mit Badewanne
- Praktischer Abstellraum
- Direkter Zugang vom Wohnbereich zur Terrasse und zum Garten
- Zusätzliche Keller- und Abstellflächen
- Dachboden
- Garage mit Stellmöglichkeiten für zwei Fahrzeuge
- Vielseitige Raumaufteilung und individuelles Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 26456046 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im beliebten Pulheimer Stadtteil Stommeln. Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet, das durch seine angenehme Nachbarschaft und die überwiegend wohnwirtschaftliche Bebauung geprägt ist. Stommeln verbindet den charmanten Charakter eines traditionsreichen Ortes mit einer guten Infrastruktur und einer attraktiven Anbindung an die nahe gelegenen Städte Köln und Düsseldorf.

Besonders Familien profitieren von der guten Infrastruktur und den kurzen Wegen im Alltag. Kindertagesstätten, Grundschulen und verschiedene Spielplätze befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Mit der Christinaschule und der Papst-Johannes XXIII.-Gesamtschule stehen zudem verschiedene Bildungseinrichtungen direkt in Stommeln zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch Sportvereine, Freizeitmöglichkeiten und die umliegenden Grünflächen, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien einladen.

Auch die Nahversorgung ist gut ausgebaut. Im Ortskern von Stommeln befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister für den täglichen Bedarf. Hierzu zählen unter anderem Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen sowie gastronomische Angebote. Der lebendige Ortskern mit seinen Geschäften und Restaurants trägt zur hohen Wohnqualität bei. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und ein umfangreiches Angebot an Dienstleistungen bietet die nahe gelegene Pulheimer Innenstadt.

Ein besonderer Standortvorteil ist der Bahnhof Stommeln, der eine direkte Anbindung an den regionalen Schienenverkehr ermöglicht. Über die Regionalbahnlinien RE8 und RB27 bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Köln und Mönchengladbach. Der Kölner Hauptbahnhof ist ohne Umstieg in etwa 20 Minuten erreichbar. Damit eignet sich die Lage besonders für Berufspendler, Schüler und alle, die die vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebote der Domstadt regelmäßig nutzen möchten. Ergänzend sorgen verschiedene Busverbindungen für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und Nachbarorte.

Auch mit dem Auto ist Stommeln verkehrsgünstig gelegen. Über die umliegenden Landstraßen und die nahe gelegenen Autobahnen A57 und A1 bestehen gute Verbindungen in Richtung Köln, Düsseldorf und in das weitere Rheinland. Dadurch lassen sich sowohl die umliegenden Städte als auch wichtige Wirtschaftsstandorte der Region gut erreichen.

Insgesamt vereint die Lage die Vorzüge eines ruhigen, familienfreundlichen Wohnumfeldes mit einer guten Nahversorgung und einer attraktiven

Verkehrsanbindung. Die Kombination aus gewachsener Nachbarschaft, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der Nähe zur Metropole Köln macht Pulheim-Stommeln zu einem ansprechenden Wohnstandort für Familien, Paare und Berufspendler.

Objektnummer: 26456046 - 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.

Objektnummer: 26456046 - 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