

Pulheim / Stommeln - Stommeln

## Secret Sale – Exklusives Wohnhaus mit Bauland und besonderem Potenzial

Objektnummer: 26456039secret

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

*Secret Sale*

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 1.000 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26456039secret - 50259 Pulheim / Stommeln - Stommeln**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26456039secret - 50259 Pulheim / Stommeln - Stommeln**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26456039secret         |
| Wohnfläche   | ca. 189 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 2                      |
| Schlafzimmer | 1                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1961                   |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz          |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.250.000 EUR                                                             |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 45 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 26456039secret - 50259 Pulheim / Stommeln - Stommeln

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl               | Endenergiebedarf            | 198.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.09.2036       | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Elektro          | Baujahr laut Energieausweis | 1961           |

**Objektnummer: 26456039secret - 50259 Pulheim / Stommeln - Stommeln**

## 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: 26456039secret - 50259 Pulheim / Stommeln - Stommeln**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen im Secret Sale ein außergewöhnlich hochwertig modernisiertes Wohnhaus mit großzügigem Grundstück und zusätzlichem Bauland.

Die Immobilie überzeugt durch ihre moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein besonderes Maß an Privatsphäre.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

**Objektnummer: 26456039secret - 50259 Pulheim / Stommeln - Stommeln**

## Ausstattung und Details

- Kernsanierung 2016
- Offener, lichtdurchfluteter Grundriss
- Hochwertige Ausstattung
- Designerküche mit Miele-Geräten
- Masterbereich mit Bad en suite
- Fußbodenheizung
- Großzügiger Garten in Süd-West-Ausrichtung
- Bauland
- Eingefriedetes Grundstück mit elektrischem Tor

**Objektnummer: 26456039secret - 50259 Pulheim / Stommeln - Stommeln**

## Alles zum Standort

Pulheim-Stommeln zählt zu den beliebten Wohnlagen im Kölner Umland und verbindet einen gewachsenen, dörflich geprägten Charakter mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte. Besonders Familien, Berufspendler und all jene, die ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung an Köln verbinden möchten, schätzen die hohe Lebensqualität des Stadtteils.

Das Ortsbild von Stommeln ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen und gewachsenen Nachbarschaft. Gleichzeitig bietet der Ort zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Restaurants, Cafés, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote. Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld und machen Stommeln besonders für Familien zu einem attraktiven Wohnstandort.

Ein wesentlicher Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Stommeln bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Köln und ermöglicht insbesondere Berufspendlern eine komfortable Alternative zum Auto. Auch die umliegenden Stadtteile von Pulheim sowie Köln, Dormagen und Düsseldorf sind über das regionale Straßennetz gut erreichbar. Die nahe gelegenen Autobahnanschlüsse gewährleisten zudem eine schnelle Verbindung in die gesamte Rheinregion.

Neben der guten Infrastruktur bietet Stommeln vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Spazier- und Radwege, Grünflächen, Sportvereine sowie verschiedene Freizeitangebote schaffen einen hohen Erholungswert und unterstreichen den familienfreundlichen Charakter des Ortes. Das lebendige Vereinsleben und regelmäßige Veranstaltungen tragen zusätzlich zu einer angenehmen Gemeinschaft und einer hohen Identifikation mit dem Stadtteil bei.

Stommeln verbindet damit auf besondere Weise ruhiges und naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer gut ausgebauten Infrastruktur und der Nähe zur Metropole Köln. Eine attraktive Lage für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld suchen, ohne auf kurze Wege, Mobilität und die Angebote der Großstadt verzichten zu wollen.

**Objektnummer: 26456039secret - 50259 Pulheim / Stommeln - Stommeln**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Rechtlicher Hinweis:** Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

**Objektnummer: 26456039secret - 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](mailto:pulheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**