

Pulheim – Sinnersdorf

Family-friendly end-of-terrace house with a feel-good atmosphere

Property ID: 25406037



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 112,07 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 398 m²

Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

At a glance

Property ID	25406037
Living Space	ca. 112,07 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1981
Type of parking	2 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	450.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	162.12 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.11.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property



Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property



Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property



Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property



Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property



Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property



Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property



Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property



Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property



Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property



Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property



Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property



Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property

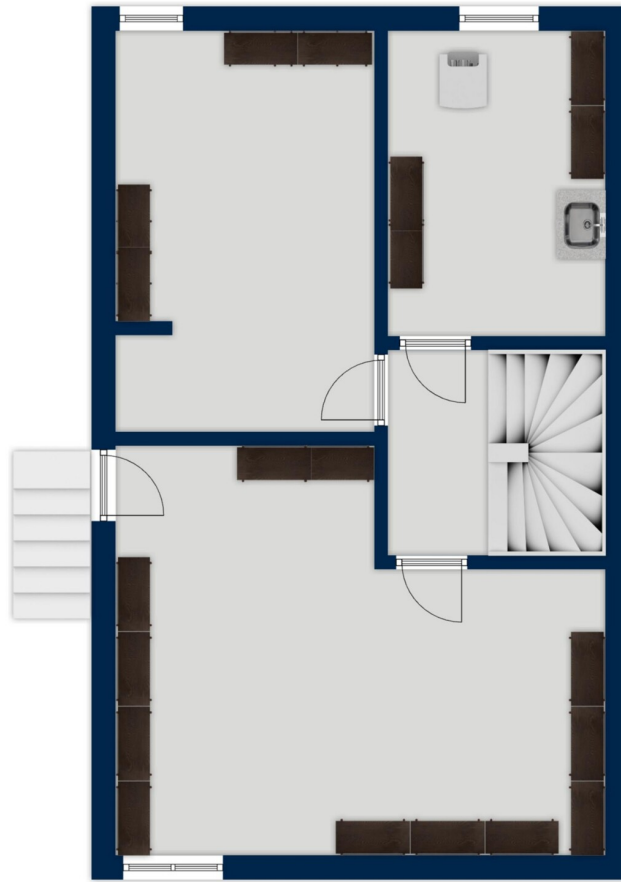


Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

A first impression

VON POLL REAL ESTATE presents this charming end-of-terrace house with a garden, terrace, and two balconies in a quiet residential area of Pulheim-Sinnesdorf. This well-maintained end-of-terrace house with a classic pitched roof impresses with its clean lines, well-designed floor plan, and comfortable living atmosphere. Approximately 112 m² of living space is distributed across four rooms, offering a comfortable home for both families and couples. The 398 m² plot, with its lovingly landscaped garden, garden shed, and fountain, creates an idyllic retreat surrounded by greenery. The spacious living and dining area on the ground floor forms the heart of the house. Large windows ensure a pleasant atmosphere and provide direct access to the northwest-facing terrace. Here, you can enjoy the view of the surrounding greenery – ideal for socializing outdoors. The separate fitted kitchen is both functional and well-maintained. An adjacent guest WC completes the ground floor layout. A half-turn staircase leads to the upper floor, which boasts two bedrooms, a study, and a bathroom with a bathtub and shower. Two balconies, facing east and west and accessible from all rooms, enhance the living comfort and allow sunlight throughout the day. The house has a full basement with three spacious rooms, providing ample storage space as well as room for hobbies and utility areas. The basement also features a staircase with direct access to the outside. A carport with additional outdoor parking spaces directly adjacent to the house, along with a garage in the garage complex, ensures convenient parking. Near the carport, there is also a workshop and a 3,000-liter cistern located beneath the disused well. Heating is provided by a modern natural gas heating system installed in 2007. This end-of-terrace house has a solid foundation and, thanks to its well-designed architecture and harmonious floor plan, offers excellent development potential. The quiet, green residential location and the bright rooms further highlight the house's potential. Since modernization and renovation are needed, future owners have the opportunity to design the property according to their own ideas and transform the existing charm into a contemporary, comfortable home – ideal for families or couples who value individual quality of life.

Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Details of amenities

- Reihenendhaus mit Satteldach
- 4 Zimmer
- Fliesen und Teppichboden
- Einbauküche
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Außenterrasse und Garten
- Gartenhaus, Werkstatt und 3000 Liter Zisterne
- Wannen- und Duschbad sowie Gäste WC
- voll unterkellert mit 3 Kellerräumen und Treppe in den Außenbereich
- Carport, Außenstellplätze sowie Garage
- Südost- und Nordwestbalkon
- Erdgas Heizung aus 2007

Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

All about the location

Als beliebter Ortsteil der Stadt Pulheim, liegt Sinnersdorf am nordwestlichen Stadtrand von Köln und verbindet dörfliche Ruhe mit einer ausgezeichneten städtischen Anbindung. Der Ort ist geprägt von einer gewachsenen, familienfreundlichen Struktur, gepflegten Wohnstraßen und einer entspannten Atmosphäre, die Sinnersdorf zu einem geschätzten Wohnstandort macht.

Das Zentrum von Sinnersdorf bietet alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, kleinere Geschäfte sowie Ärzte, Apotheken und Kindergärten sorgen für eine komfortable Grundversorgung direkt vor Ort. Ergänzt wird dies durch lokale Restaurants, Cafés und mehrere Vereine, die das Gemeinschaftsleben im Ort maßgeblich prägen.

Über die nahegelegene Bundesstraße B59 sowie die Autobahnen A1 und A57 erreicht man Köln, Düsseldorf oder das Ruhrgebiet in kurzer Zeit. Busverbindungen verbinden Sinnersdorf zuverlässig mit Pulheim, Köln-Worringen, Chorweiler und weiteren umliegenden Stadtteilen. Der Bahnhof Pulheim oder der Bahnhof Köln-Worringen bieten zudem schnellen Anschluss an das regionale Bahnnetz.

Sinnersdorf überzeugt mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Die weitläufige Feldlandschaft rund um den Ort lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Auch der nahegelegene Pulheimer See und verschiedene Spiel- und Sportanlagen bieten attraktive Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien. Ein aktives Vereinsleben – von Sport über Musik bis hin zu Brauchtum – stärkt das soziale Miteinander und sorgt für eine lebendige Dorfgemeinschaft.

Insgesamt bietet Sinnersdorf eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Ein Standort, der sowohl Familien als auch Berufspendlern eine hohe Lebensqualität bietet.

Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 162.12 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com