

Pulheim – Stommeln

Freistehendes Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten und Garage in ruhiger Wohnlage

Número de propiedad: 25456024



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 827.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 163 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 556 m²

Número de propiedad: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

De un vistazo

Número de propiedad	25456024
Superficie habitable	ca. 163 m²
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1997
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	827.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 36 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propiedad



Número de propiedad: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propiedad



Número de propiedad: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propiedad



Número de propiedad: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propiedad



Número de propiedad: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propiedad



Número de propiedad: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propiedad



Número de propiedad: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propiedad



Número de propiedad: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propiedad



Número de propiedad: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propiedad



Número de propiedad: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propiedad



Número de propiedad: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

Una primera impresión

In einem der gefragtesten Wohngebiete von Pulheim-Stommeln präsentiert sich dieses moderne Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 163 m² als ideales Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Paare mit Platzbedarf. Die Kombination aus durchdachter Architektur, hochwertigen Ausstattungsmerkmalen (u.a. einer Alarmanlage, Fußbodenheizung, sowie einer Entkalkungsanlage) und einem gepflegten Außenbereich schafft eine besondere Wohnatmosphäre, in der sich Komfort und Privatsphäre harmonisch vereinen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller, einladender Eingangsbereich mit beeindruckend hohen Decken. Ein Oberlichtfenster über der Haustür sorgt zusätzlich für ein offenes Raumgefühl und viel Tageslicht. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Große, überwiegend bodentiefe Fenster in klassischem Weiß geben dem Raum eine freundliche, luftige Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten. Die moderne Küche ist elegant halboffen in den Wohnbereich integriert und bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Immobilie ist größtenteils mit hochwertigen Granitfliesen ausgestattet. Neben dem großzügigen Wohn-, Essbereich befinden sich hier ein Tageslichtbad mit großer Dusche und Waschbecken sowie ein separates WC. Eine separate Ankleide schafft zusätzlichen Stauraum und unterstreicht die praktische Aufteilung des Hauses.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer, die durch ihre klare Strukturierung und angenehme Größe überzeugen. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen Zugang zum Balkon mit Blick in den schönen Garten. Ein weiteres, großzügig geschnittenes Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche sowie ein angrenzender Hauswirtschaftsraum ergänzen das Raumangebot auf dieser Etage. Im gesamten Haus sind elektrische Rollläden verbaut.

Der Außenbereich überzeugt mit einem rundum bepflanzten Garten, der maximale Privatsphäre garantiert. Die Terrasse ist teilweise überdacht und kann somit zu jeder Jahreszeit genutzt werden. Das Haus ist nicht unterkellert, verfügt jedoch über ausreichend Abstellmöglichkeiten.

Dieses attraktive Angebot wird durch eine Garage sowie einen weiteren Stellplatz direkt am Haus abgerundet. Die ruhige Lage in einer gewachsenen Wohnsiedlung von

Pulheim-Stommeln bietet zugleich die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Energieausweis wurde angefordert und wird zeitnah nachgereicht.

Número de propiedad: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

Todo sobre la ubicación

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnsiedlung im beliebten Pulheimer Ortsteil Stommeln. Der gewachsene, familienfreundliche Stadtteil vereint ländlichen Charme mit urbaner Nähe – hier lebt man ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden an die umliegenden Städte.

Stommeln ist bekannt für seinen historischen Ortskern, gemütliche Cafés, kleine Geschäfte und eine lebendige Dorfgemeinschaft. Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene Wochenmarkt sowie verschiedene Freizeitangebote machen das Leben hier besonders angenehm.

Verkehrstechnisch ist die Lage ideal: Der S-Bahnhof Stommeln ist fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Köln (ca. 20 Minuten Fahrzeit mit der S-Bahn). Auch mit dem Auto ist die Kölner Innenstadt über die A57 und die A1 in rund 25 bis 30 Minuten erreichbar. Die Auffahrten zu beiden Autobahnen sind schnell zu erreichen und bieten darüber hinaus gute Anbindungen in Richtung Düsseldorf, Neuss oder Aachen.

Trotz dieser hervorragenden Verkehrsanbindung genießt man in Stommeln ein hohes Maß an Ruhe und Lebensqualität. Feld- und Spazierwege, kleine Parks sowie die Nähe zur Natur laden zu Aktivitäten im Freien ein – ideal für Familien, Ruhesuchende oder alle, die eine gelungene Mischung aus Stadt- und Landleben schätzen.

Número de propiedad: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com