

**Pulheim - Sinthern**

# **Amplio terreno edificable con vistas despejadas a los campos en Pulheim: ideal para la casa de sus sueños.**

**Número de propiedad: 25456041**



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

**PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.625 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern

## De un vistazo

Número de propiedad	25456041	Precio de compra	595.000 EUR
		Tipo de objeto	Terreno
		Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Número de propiedad: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern

## La propiedad



Número de propiedad: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern

## La propiedad



### 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.

**Número de propiedad: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern**

## Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta este terreno excepcionalmente espacioso en una zona residencial privilegiada de Pulheim-Sinthern. Una oportunidad única para propietarios que valoran la ubicación, la tranquilidad y la libertad de diseño. La parcela, con todos los servicios, y una superficie total de 1625 m<sup>2</sup>, se encuentra idílicamente situada junto a un campo y ofrece las condiciones ideales para construir la casa de sus sueños. La parcela sin edificar está orientada al oeste. Según el plan urbanístico, la parcela puede construirse con una sola planta, un estilo de edificación abierto, una superficie construida (GRZ) de 0,4 y una superficie construida (GFZ) de 0,4. La envolvente del edificio tiene una superficie construida de 14 m x 16 m. Se puede construir una casa unifamiliar o casas adosadas de 7 m x 8 m cada una. También se puede incluir un garaje o plazas de aparcamiento. Esto significa que, según la normativa vigente, se permite construir un edificio de una sola planta con sótano y ático terminado, con una superficie construida de aproximadamente 224 m<sup>2</sup> y una superficie habitable de aproximadamente 340 m<sup>2</sup>. La ubicación ofrece máxima flexibilidad: la propiedad se puede dividir en dos atractivas parcelas: aproximadamente 810 m<sup>2</sup> con vistas al campo y unos 760 m<sup>2</sup> con vistas a la zona residencial. Esto hace que el terreno sea adecuado tanto para propietarios que deseen amplios espacios abiertos como para promotores que consideren conceptos de viviendas multigeneracionales o adosadas. Cualquier desviación de esta normativa requiere la solicitud previa de un permiso de obra. La tranquila ubicación residencial a las afueras de Sinthern impresiona por su acertada combinación de proximidad a la naturaleza y las zonas urbanas. En las inmediaciones hay senderos, campos y zonas verdes, mientras que Pulheim y Colonia son fácilmente accesibles.

**Número de propiedad: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern**

## **Todo sobre la ubicación**

**Pulheim-Sinthern zählt zu den begehrten Wohnlagen im Kölner Westen und überzeugt durch seine ruhige, dörfliche Atmosphäre in Kombination mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Eingebettet zwischen Pulheim und Köln-Widdersdorf bietet der Ort eine angenehme Balance aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.**

**Das Grundstück liegt in einer besonders schönen, gewachsenen Wohngegend am Ortsrand von Sinthern. Felder und Wiesen beginnen nur wenige Schritte entfernt und laden zu Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Momenten in der Natur ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im nahen Pulheim oder im benachbarten Geyen.**

**Die Verkehrsanbindung ist ideal – über die nahegelegene Bundesstraße B59 und die Autobahnen A1 und A57 erreichen Sie Köln-Zentrum in rund 20 Minuten. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal angebunden: Der S-Bahnhof in Pulheim bietet regelmäßige Verbindungen nach Köln und Düsseldorf.**

**Sinthern ist damit ein Ort, der das Beste aus zwei Welten vereint – ländliche Ruhe und naturnahes Wohnen in unmittelbarer Nähe zu den wirtschaftlich starken Zentren des Rheinlands.**

**Número de propiedad: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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