

Pulheim – Sinnersdorf

Casa adosada ideal para familias con un ambiente agradable

Número de propiedad: 25406037



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 112,07 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 398 m²

Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25406037
Superficie habitable	ca. 112,07 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1981
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	450.000 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	16.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	162.12 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1981

Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propiedad

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Köln



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25



Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propiedad

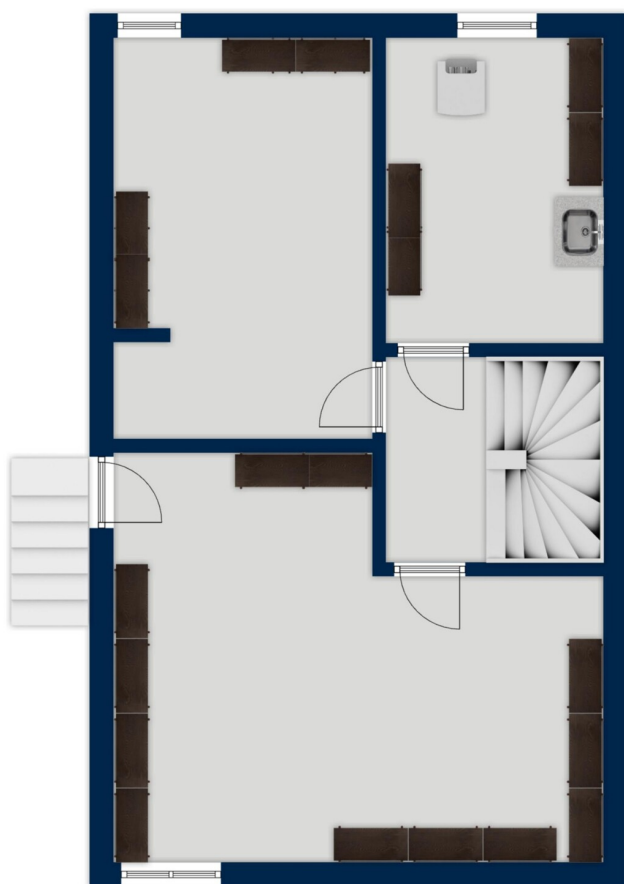


Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta esta encantadora casa adosada con jardín, terraza y dos balcones en una tranquila zona residencial de Pulheim-Sinnesdorf. Esta casa adosada, bien cuidada y con un clásico tejado a dos aguas, impresiona por sus líneas limpias, su distribución elegante y su acogedor ambiente. Aproximadamente 112 m² de superficie habitable se distribuyen en cuatro habitaciones, ofreciendo un hogar confortable tanto para familias como para parejas. La parcela de 398 m², con su cuidado jardín, caseta y fuente, crea un refugio idílico rodeado de vegetación. El espacioso salón-comedor de la planta baja constituye el corazón de la casa. Los grandes ventanales garantizan un ambiente agradable y ofrecen acceso directo a la terraza orientada al noroeste. Aquí podrá disfrutar de las vistas a la vegetación circundante, ideal para socializar al aire libre. La cocina independiente es funcional y está bien cuidada. Un aseo de invitados contiguo completa la distribución de la planta baja. Una escalera de media vuelta conduce a la planta superior, que cuenta con dos dormitorios, un estudio y un baño con bañera y ducha. Dos balcones, orientados al este y al oeste, accesibles desde todas las estancias, mejoran la comodidad y permiten disfrutar de la luz natural durante todo el día. La casa cuenta con un sótano completo con tres amplias habitaciones, que ofrecen amplio espacio de almacenamiento, así como espacio para aficiones y zonas de servicio. El sótano también cuenta con una escalera con acceso directo al exterior. Una cochera con plazas de aparcamiento exterior adicionales junto a la casa, junto con un garaje en el complejo de garajes, garantiza un cómodo aparcamiento. Cerca de la cochera, también hay un taller y una cisterna de 3000 litros situada bajo el pozo en desuso. La calefacción es mediante un moderno sistema de gas natural instalado en 2007. Esta casa adosada tiene una base sólida y, gracias a su arquitectura bien diseñada y su armoniosa distribución, ofrece un excelente potencial de desarrollo. La tranquila y verde ubicación residencial y las luminosas estancias realzan aún más el potencial de la casa. Dado que son necesarias modernizaciones y renovaciones, los futuros propietarios tienen la oportunidad de diseñar la propiedad según sus propias ideas y transformar el encanto existente en un hogar contemporáneo y confortable, ideal para familias o parejas que valoran la calidad de vida individual.

Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Rechermann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com