Pulheim – Stommeln

Freistehendes Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten und Garage in ruhiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 25456024

PRIX D'ACHAT: 827.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 163 m^2 • **PIÈCES:** 4 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 556 m^2

CODE DU BIEN: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25456024
Surface habitable	ca. 163 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1997
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	827.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 36 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propriété

CODE DU BIEN: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propriété

CODE DU BIEN: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propriété

CODE DU BIEN: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propriété

CODE DU BIEN: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propriété

CODE DU BIEN: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propriété

CODE DU BIEN: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propriété

CODE DU BIEN: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propriété

CODE DU BIEN: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propriété

CODE DU BIEN: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

La propriété

CODE DU BIEN: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

Une première impression

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 Rollladen 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.

CODE DU BIEN: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25456024 - 50259 Pulheim – Stommeln

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln
Tel.: +49 221 - 29 74 84 95
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com