

**Pulheim - Sinthern**

# **Terrain constructible spacieux avec vue imprenable sur les champs à Pulheim – idéal pour votre nouvelle maison de rêve**

**CODE DU BIEN: 25456041**



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

**PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.625 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25456041	Prix d'achat	645.000 EUR
		Type d'objet	Plot
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

CODE DU BIEN: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern

## La propriété



### KOSTENFREIE 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.

**CODE DU BIEN: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern**

## Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE vous présente ce terrain exceptionnellement spacieux, situé dans un quartier résidentiel de choix à Pulheim-Sinthern. Une opportunité rare pour les acquéreurs en quête d'un emplacement privilégié, de tranquillité et de liberté de conception. Ce terrain viabilisé de 1 625 m<sup>2</sup> bénéficie d'une situation idyllique en bordure de champ et offre des conditions idéales pour la réalisation de votre maison de rêve. Orienté ouest, ce terrain non bâti est constructible. Le plan d'aménagement autorise la construction d'une maison de plain-pied, de style ouvert, avec un coefficient d'occupation des sols (COS) et un coefficient de surface de plancher (CSP) de 0,4. L'emprise au sol est de 14 m x 16 m. Il est possible d'y construire une maison individuelle ou jumelée, mesurant chacune 7 m x 8 m. Un garage ou des places de parking peuvent également être aménagés. Cela signifie que, conformément à la réglementation en vigueur, une construction de plain-pied avec sous-sol et combles aménagés, d'une surface au sol d'environ 224 m<sup>2</sup> et d'une surface habitable d'environ 340 m<sup>2</sup>, est autorisée. L'emplacement offre une grande flexibilité : la propriété peut être divisée en deux parcelles attrayantes – l'une d'environ 810 m<sup>2</sup> côté champs et l'autre d'environ 760 m<sup>2</sup> côté quartier résidentiel. Le site convient ainsi aussi bien aux propriétaires occupants souhaitant un grand espace ouvert qu'aux promoteurs envisageant des projets de maisons multigénérationnelles ou jumelées. Toute dérogation à cette réglementation nécessite une demande de permis de construire préalable. Ce quartier résidentiel calme, en périphérie de Sinthern, séduit par son harmonieux équilibre entre nature et urbanisme. Sentiers pédestres, champs et espaces verts se trouvent à proximité immédiate, tandis que Pulheim et Cologne restent facilement accessibles.

**CODE DU BIEN: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern**

## Contact

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

**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)**

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

---

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