

Pulheim – Sinnersdorf

Maison mitoyenne familiale avec une ambiance chaleureuse

CODE DU BIEN: 25406037



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112,07 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 398 m²

CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

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

CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25406037
Surface habitable	ca. 112,07 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1981
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	450.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	162.12 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propriété

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



CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

La propriété

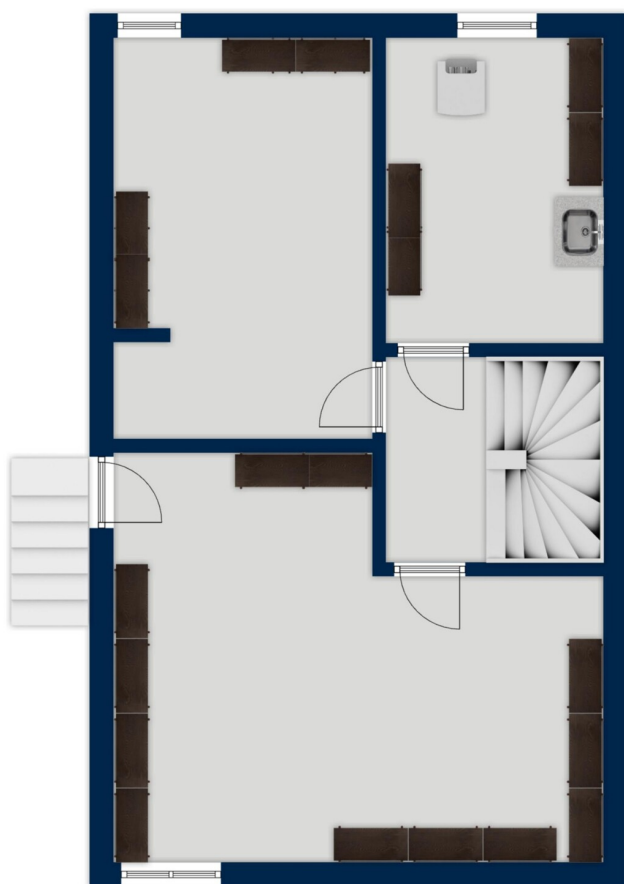


CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE vous présente cette charmante maison mitoyenne avec jardin, terrasse et deux balcons, située dans un quartier résidentiel calme de Pulheim-Sinnesdorf. Cette maison, en excellent état et coiffée d'un toit à deux pans classique, séduit par ses lignes épurées, son agencement bien pensé et son atmosphère chaleureuse. D'une surface habitable d'environ 112 m² répartie sur quatre pièces, elle offre un cadre de vie confortable aussi bien pour les familles que pour les couples. Le terrain de 398 m², agrémenté d'un jardin paysager soigné, d'un abri de jardin et d'une fontaine, crée un havre de paix idyllique, entouré de verdure. Au rez-de-chaussée, le vaste séjour/salle à manger constitue le cœur de la maison. De grandes fenêtres baignent la pièce de lumière et donnent un accès direct à la terrasse exposée nord-ouest. Vous pourrez y profiter d'une vue imprenable sur la verdure environnante, idéale pour des moments de convivialité en plein air. La cuisine équipée, séparée, est à la fois fonctionnelle et impeccable. Un WC séparé complète l'aménagement du rez-de-chaussée. Un escalier en demi-tour mène à l'étage, qui comprend deux chambres, un bureau et une salle de bains avec baignoire et douche. Deux balcons, orientés est et ouest et accessibles depuis toutes les pièces, contribuent au confort de vie et laissent entrer la lumière naturelle tout au long de la journée. La maison dispose d'un sous-sol complet avec trois pièces spacieuses, offrant un grand espace de rangement ainsi qu'un espace pour les loisirs et les pièces utilitaires. Le sous-sol comprend également un escalier avec accès direct à l'extérieur. Un abri voiture avec des places de stationnement extérieures supplémentaires attenantes à la maison, ainsi qu'un garage dans le complexe de garages, garantissent un stationnement pratique. À proximité de l'abri voiture se trouvent également un atelier et une citerne de 3 000 litres située sous l'ancien puits. Le chauffage est assuré par un système moderne au gaz naturel installé en 2007. Cette maison mitoyenne, aux fondations solides, offre un excellent potentiel de développement grâce à son architecture bien conçue et à son plan harmonieux. Son emplacement résidentiel calme et verdoyant, ainsi que la luminosité des pièces, soulignent encore davantage son potentiel. La modernisation et la rénovation étant nécessaires, les futurs propriétaires auront la possibilité de concevoir la propriété selon leurs propres idées et de transformer le charme existant en une maison contemporaine et confortable – idéale pour les familles ou les couples qui valorisent une qualité de vie individuelle.

CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Contact

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

Jörg Rechermann

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

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

www.von-poll.com