

Pulheim

# Raum für Familienglück: Reihenmittelhaus mit Garten und Raumpotential in beliebter Lage

????????? ??????????: 26456004

VON POLL  
IMMOBILIEN

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

????? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 89,15 m<sup>2</sup> • ??????: 3.5 • ?????? ????: 230 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 26456004 - 50259 Pulheim

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ??? ??? ???? ??????????

● ?????????????? ??? ??????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ?????????: 26456004 - 50259 Pulheim

## ?? ??? ????

????????? ??????????	26456004
???????????	ca. 89,15 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	3.5
?????????? ???	2
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1971

????? ????????	395.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2021
???????????	???????
???????????????????	ca. 40 m <sup>2</sup>
???????	???????, WC ???????????, ??????????????? ???????????

????????? ??????????: 26456004 - 50259 Pulheim

## ????????????? ??????????

????? ????????????	?????	?????????????????	BEDARF
???????????????	01.02.2036	???????????????	
???????????????????		?????? ????????	138.01 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	E
		???????????????	
		???????????????	
		???????????????	1971
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 26456004 - 50259 Pulheim

?? ???????



????????? ??????????: 26456004 - 50259 Pulheim

?? ???????



???????? ?????: 26456004 - 50259 Pulheim

?? ???????



???????? ?????: 26456004 - 50259 Pulheim

?? ???????



Entdecken Sie Ihr neues Zuhause bequem von überall:  
Unser virtueller 360°-Rundgang steht Ihnen jederzeit kostenfrei  
zur Verfügung.

**Den Link finden Sie weiter unten im Abschnitt  
„Aufteilung“**



????????? ?????????: 26456004 - 50259 Pulheim

?? ???????



### 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.



???????? ?????: 26456004 - 50259 Pulheim

?? ???????



???????? ?????: 26456004 - 50259 Pulheim

?? ???????



???????? ?????: 26456004 - 50259 Pulheim

?? ???????



???????? ?????: 26456004 - 50259 Pulheim

## ??? ????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses familienfreundliche Reihenmittelhaus in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Pulheim. Mit einer Wohnfläche von ca. 89,15 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3,5 Zimmer, bietet sich hier ein schönes Zuhause für Paare oder eine kleine Familie. Eingebettet in ein gepflegtes Wohngebiet überzeugt das Haus durch seine ausgewogene Raumaufteilung, den liebevoll angelegten Garten mit Privatsphäre und großzügiger Terrasse sowie ein noch nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Raumpotential.

Beim Betreten des Hauses öffnet sich der Blick in den grünen Garten mit Terrasse. Der helle Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Besonders schön ist hier der Boden aus originalem Schachbrettparkett. Angrenzend befindet sich die gut geschnittene, helle Küche mit Blick auf den Vorgarten durch eine breite Fensterfront. Ein Gäste-WC mit Tageslicht ergänzt die Räume auf dieser Etage. Im Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Zimmer sowie ein weiteres, kleineres Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Große Fensterflächen sorgen für eine helle Atmosphäre in den Räumen. Das Tageslichtbad ist mit einer Duschwanne, WC und einem Waschbecken ausgestattet. Die Fenster im Erd- und Obergeschoss verfügen überwiegend über elektrische Rollläden, was zusätzlichen Komfort bietet. Der Garten überzeugt durch seine große Terrasse und den dichten Bewuchs, der ein hohes Maß an Privatsphäre schafft. Ein geräumiges Gartenhaus aus Holz bietet ausreichend Platz für Gartengeräte und Outdoor Möbel. Der Garten ist über ein Tor von der hinteren Straßenseite aus ebenfalls zugänglich.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet im gefliesten und verputzten Kellergeschoss rund 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ein beheizbarer, größerer Raum eignet sich als Hobby- oder Arbeitsraum, während der angrenzende Vorraum mit Einbauschrank zusätzlichen Stauraum bietet. Die Waschküche mit Dusche und direktem Zugang zum Garten sowie ein separater Vorratsraum machen das tägliche Leben leichter. Im Heizungsraum hat neben Öltank, Heizkessel, Wasseraufbereitungs- und Wasserenthärtungsanlage auch eine Werkbank Platz. Der Buderus Öl-Niedertemperaturkessel wurde im Jahr 2021 vollständig erneuert.

Der Eingangsbereich an der Vorderseite ist großzügig bemessen und bietet Raum für eine individuelle Gestaltung sowie Abstellmöglichkeiten für beispielsweise Fahrräder. Ein vorhandener Wasser- und Stromanschluss an der Vorderseite des Hauses erleichtert die



VON POLL  
REAL ESTATE

Pflege dieses Bereiches.

????????? ?????????: 26456004 - 50259 Pulheim

## ???????????????? ??? ???????

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit 89,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Lage in einem ruhigen, zentralen Wohngebiet in Pulheim
- 3,5 Zimmer, davon zwei Schlafzimmer
- Ausbaupotential im Dachgeschoss
- Garten schön angelegt und mit Privatsphäre
- Terrasse mit Markise angrenzend an Rückseite des Hauses im Übergang zum Garten
- Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten vom Wohn- und Esszimmer aus
- Tageslichtbad und Gäste-WC
- Buderus Ölheizung aus 2021
- Beheizbarer Hobby- oder Arbeitsraum im Keller
- Waschküche mit Dusche, Heizungsraum mit Werk Ecke und Vorratsraum im Keller
- Elektrische Rollläden im Erd- und Obergeschoss
- Abstellmöglichkeiten im Vorgarten für Fahrräder oder Equipment

???????? ?????: 26456004 - 50259 Pulheim

??? ??? ??? ????????

Pulheim ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen und liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Köln entfernt. Die Stadt Pulheim hat eine Einwohnerzahl von etwa 57.000 und ist in 12 Stadtteile unterteilt.

Das Stadtzentrum von Pulheim ist geprägt von einer Kombination aus historischen und modernen Gebäuden. Der Pulheimer Bahnhof ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und bietet eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Köln, Düsseldorf und Aachen. In der Innenstadt befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Auch die Bildung Ihrer Kinder wird in Pulheim bestens gefördert. In Pulheim gibt es einige Grundschulen, ein Gymnasium und eine Realschule, die von der Immobilie sogar zu Fuß zu erreichen sind. Aber auch die umliegenden Schulen sind mit dem Bus oder Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

In der näheren Umgebung der Stadt Pulheim gibt es mehrere Naturschutzgebiete, wie das Pulheimer Bach- und Quellgebiet oder die Pulheimer Seenlandschaft. Diese bieten Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Schwimmen. Außerdem gibt es in Pulheim mehrere Parks und Grünflächen.

Kulturell bietet Pulheim einige interessante Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Paffendorf, welches heute ein Kulturzentrum ist und regelmäßig Veranstaltungen und Ausstellungen beherbergt. Auch die St. Kosmas und Damian Kirche aus dem 12. Jahrhundert ist einen Besuch wert. In der Nähe des Stadtzentrums befindet sich auch das Galeriehaus, welches wechselnde Ausstellungen moderner Kunst zeigt.

Die Stadt Pulheim ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn A1 und A57 sind in kürzester Zeit zu erreichen und bieten eine schnelle Verbindung in Richtung Köln und das Ruhrgebiet. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto zu erreichen.

Insgesamt ist Pulheim eine lebhafte Stadt mit einer guten Infrastruktur und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

???????? ?????: 26456004 - 50259 Pulheim

????? ????????????

**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.

????????? ?????????: 26456004 - 50259 Pulheim

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Sylvia Krabbe

---

Bachstraße 43, 50354 Hürth

Tel.: +49 2233 - 97 927 0

E-Mail: [huerth@von-poll.com](mailto:huerth@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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