

Pulheim

Einziehen und wohlfühlen – modernes Reihenhaus für die ganze Familie

Αριθμός ακινήτου: 26456029



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 450.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 116 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 250 m²

Αριθμός ακινήτου: 26456029 - 50259 Pulheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ????????
- ??? ?????? ?????????
- ??????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ?????????????
- ?????????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 26456029 - 50259 Pulheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	26456029
???????????	ca. 116 m ²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	5
?????????? ???	4
??????????	
??????????	1
????? ????????????	1968

????? ???????	450.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????????	???????
???????	???????, WC ?????????????, ?????, ????????????????? ????????, ??????????

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

???????????? ?????????	BEDARF
?????? ????? ?????????	165.70 kWh/m²a
????????? ???? ?????? ?????????	F
???? ???? ?????? ???????? ? ? ????????? ????????????	1968

Αριθμός ακινήτου: 26456029 - 50259 Pulheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26456029 - 50259 Pulheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26456029 - 50259 Pulheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26456029 - 50259 Pulheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26456029 - 50259 Pulheim

?? ????????



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.

Αριθμός ακινήτου: 26456029 - 50259 Pulheim

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1964, das mit einer durchdachten Raumaufteilung, zahlreichen Modernisierungen und einem liebevoll angelegten Garten überzeugt. Auf einer Wohnfläche von ca. 116 m² bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare und Familien, die ein wohnliches Zuhause mit ausreichend Platz und attraktiven Außenbereichen suchen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein zentraler Eingangsbereich, von dem aus das Gäste-WC, die Küche sowie der Wohnbereich erreichbar sind. Die moderne Küche wurde erst im Jahr 2025 eingebaut und präsentiert sich in einem hellen, zeitgemäßen Design mit großzügigen Arbeitsflächen und viel Stauraum.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offen miteinander verbundene Wohn- und Essbereich. Wohn- und Esszimmer gehen harmonisch ineinander über und schaffen ein angenehmes Raumgefühl. Als besonderes Ausstattungsmerkmal befindet sich zwischen beiden Bereichen ein im Jahr 2023 eingebauter Kamin, der an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Vom Essbereich aus gelangen Sie unmittelbar auf die großzügige Terrasse. Die geschützte Überdachung erweitert den Wohnraum während eines Großteils des Jahres nach draußen und bietet einen komfortablen Platz für gemeinsames Beisammensein.

Der liebevoll gepflegte Garten ist nach Westen ausgerichtet und profitiert damit insbesondere am Nachmittag und in den Abendstunden von der Sonne. Eine gepflegte Rasenfläche, abwechslungsreiche Bepflanzungen und geschmackvoll angelegte Beete schaffen ein einladendes Gesamtbild. Am Ende des Gartens befindet sich ein großzügiges Gartenhaus mit einer gemütlich gestalteten Grillecke – ein schöner Rückzugsort für Freizeit, Hobby und gesellige Stunden.

Im Obergeschoss stehen drei gut nutzbare Zimmer zur Verfügung. Diese eignen sich beispielsweise als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro. Ergänzt wird die Etage durch ein hell gefliestes Tageslichtbad, das mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Eine besondere Erweiterung des Raumangebots stellt das ausgebaute Dachgeschoss dar. Im Jahr 2008 wurden das Dach neu eingedeckt, Gauben errichtet und die Etage wohnlich ausgebaut. Der großzügige Bereich eröffnet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich hervorragend als separater Elternbereich, Jugendzimmer, zusätzliches

Schlafzimmer oder kombinierter Wohn- und Arbeitsbereich. Die Gauben und Fenster sorgen dabei für einen angenehmen Lichteinfall und ein großzügiges Raumgefühl.

Auch das Kellergeschoss präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Hier befinden sich ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum, verschiedene Abstell- und Vorratsflächen sowie ein geräumiger Hauswirtschaftsraum.

Das massiv errichtete Haus wurde in den vergangenen Jahren regelmäßig modernisiert. Neben der Dachsanierung und dem Dachgeschossausbau im Jahr 2008 wurden unter anderem Kunststofffenster mit Zweifachverglasung eingebaut. Diese stammen überwiegend aus dem Jahr 2016, die Fenster im Obergeschoss wurden 2023 erneuert. Die Gasheizung wurde im Jahr 2020 installiert. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über erneuerte Wasserleitungen sowie pflegeleichte Laminat- und Fliesenböden.

Insgesamt bietet dieses Reihenmittelhaus eine gelungene Kombination aus gepflegter Substanz, modernisierten Ausstattungsdetails, großzügigem Platzangebot und einem besonders ansprechenden Garten.

Αριθμός ακινήτου: 26456029 - 50259 Pulheim

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

Alles auf einen Blick:

- Reihenmittelhaus
- Baujahr: 1964
- Massiv erbaut
- ca. 116 m² Wohnfläche
- 250 m² Grundstück
- Dach aus 2008
- Kunststofffenster mit Zweifachverglasung aus 2016, im Obergeschoss aus 2023
- Laminatböden und Fliesen
- Gasheizung aus 2020
- Neue Wasserleitungen
- Kamin zwischen Wohn- und Essbereich aus 2023
- Küche aus 2025

Αριθμός ακινήτου: 26456029 - 50259 Pulheim

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

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und zugleich angenehm wohnlich geprägten Lage von Pulheim. Das familienfreundliche Umfeld verbindet kurze Wege im Alltag mit einer ausgezeichneten Anbindung an die nahe gelegene Metropole Köln.

Besonders Familien profitieren von der gut ausgebauten Infrastruktur. Kindertagesstätten, Schulen, Spielplätze sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Auch Geschäfte und Dienstleister für den täglichen Bedarf liegen in fußläufiger Entfernung. Hierzu zählen unter anderem Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken und gastronomische Angebote. Die Pulheimer Innenstadt ergänzt die vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten durch weitere Einzelhandelsgeschäfte, Cafés und Restaurants. Viele alltägliche Besorgungen lassen sich somit bequem ohne Auto erledigen.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum Pulheimer Bahnhof. Von hier bestehen direkte Regionalbahnverbindungen nach Köln. Der Kölner Hauptbahnhof ist ohne Umstieg in kurzer Fahrzeit erreichbar – ideal für Berufspendler, Schüler und alle, die die vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebote der Domstadt regelmäßig nutzen möchten.

Auch mit dem Auto ist die Lage hervorragend angebunden. Über die nahe gelegenen Autobahnen A1 und A57 sind sowohl die Kölner Innenstadt als auch weitere Ziele im Rheinland schnell erreichbar. Damit vereint die Lage die Vorzüge eines familienfreundlichen Wohnumfeldes mit kurzen Wegen, einer umfassenden Nahversorgung und der unmittelbaren Nähe zu Köln.

Αριθμός ακινήτου: 26456029 - 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 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.

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.

Αριθμός ακινήτου: 26456029 - 50259 Pulheim

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

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

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

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

www.von-poll.com