

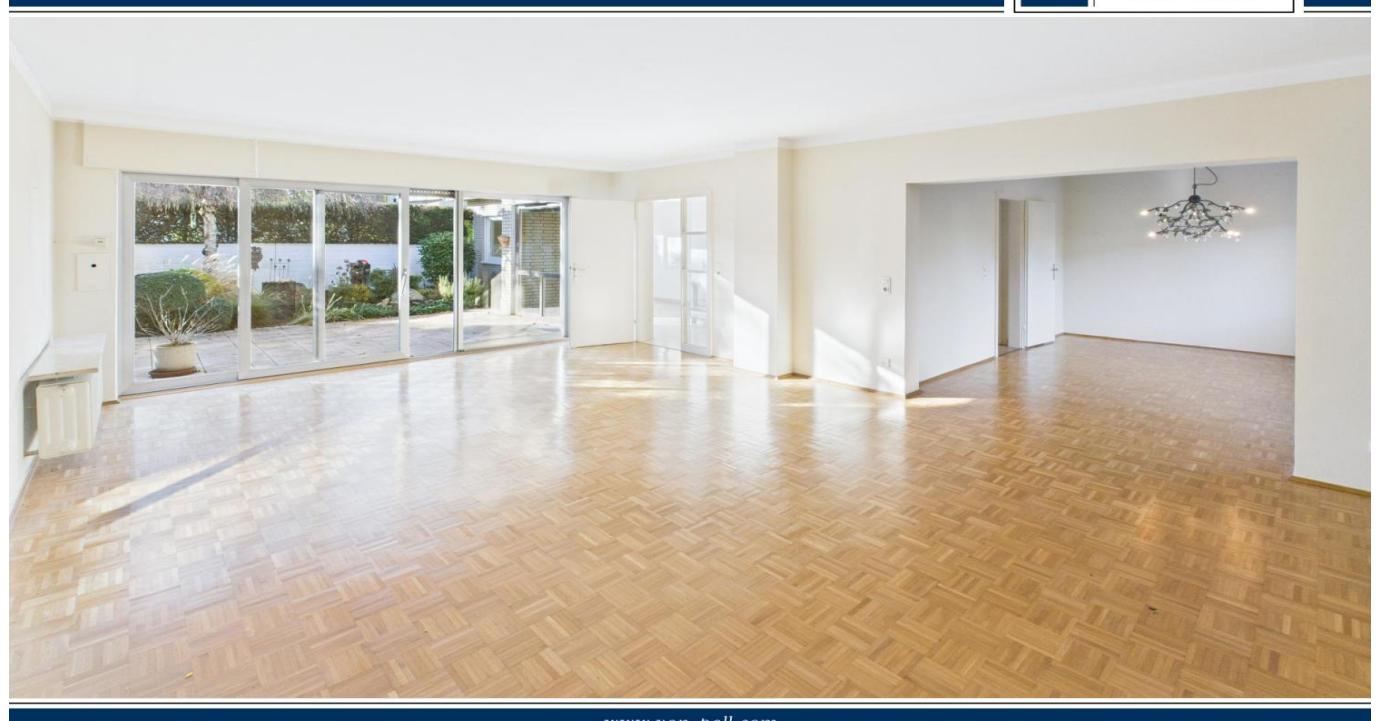
Pulheim – Stommeln

Lichtdurchfluteter Bungalow in familienfreundlicher Nachbarschaft von Stommeln

????????? ??????????: 25456044



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

????? ??????: 598.000 EUR • ??????????: ca. 128 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 500 m²

?????? ?????: 25456044 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

????????? ??????????: 25456044 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ??? ????

????????? ??????????	25456044
???????????	ca. 128 m ²
?????????	4
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
????? ????????????	1970
????? ????????????	1 x ???????

????? ????????	598.000 EUR
???????????	Käuferprovision 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???????????	???????
???????	WC ???????????, ??????, ????????????????? ???????

????????? ??????????: 25456044 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

???????????	???????????
???????????	????
?????????????	14.12.2035
???????????????	
?????? ???	
???????????????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
???????? ??????	246.61 kWh/m²a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
?????????????????	1970
?????????? ?? ??	
???????????	
?????????????????	

????????? ??????????: 25456044 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ????????



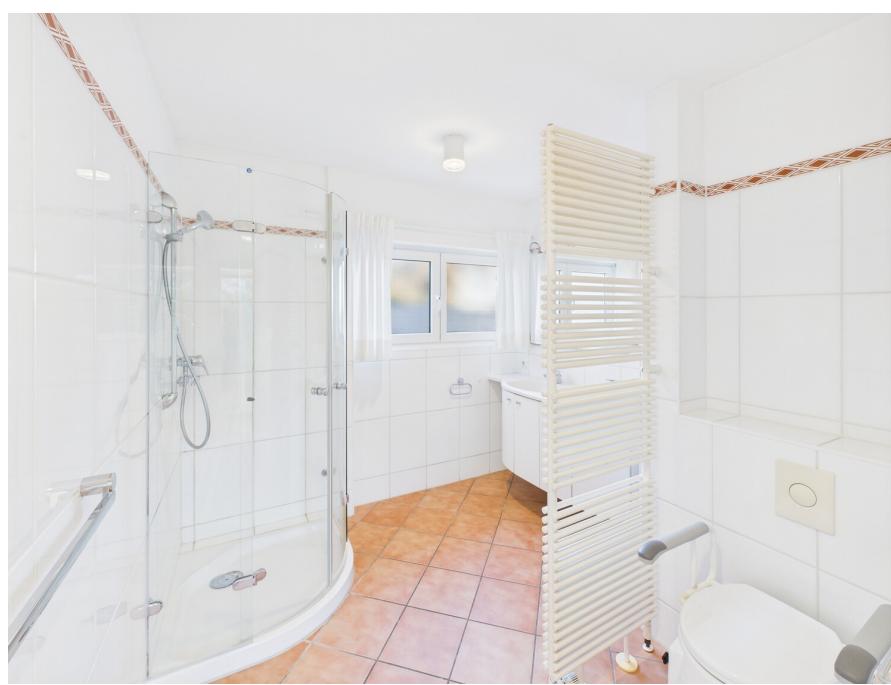
????????? ??????????: 25456044 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ????????



????????? ??????????: 25456044 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ????????



????????? ??????????: 25456044 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ????????



????????? ??????????: 25456044 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ????????



????????? ??????????: 25456044 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ????????



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.

???????? ?????: 25456044 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diesen freistehenden Bungalow aus dem Jahr 1970, der durch seine durchdachte Raumaufteilung und die gepflegte Ausstattung überzeugt. In Massivbauweise errichtet, bietet diese Immobilie ca. 128 m² Wohnfläche auf einem 500 m² großen Grundstück – ideal für alle, die Wert auf ebenerdiges Wohnen und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie der geräumige Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bereithält. Das Gäste-WC befindet sich zur Rechten und sorgt für zusätzlichen Komfort. Der Schlaftrakt umfasst ein großes Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche und Doppelwaschbecken sowie einen praktischen Abstellraum. Die modern gestaltete Küche ist großzügig geschnitten und durch einen angrenzenden Vorratsraum vom Esszimmer getrennt, sodass Vorräte und Küchenutensilien ordentlich und griffbereit verstaut werden können. Das offen gestaltete Esszimmer verbindet sich über einen Durchbruch mit dem großzügigen Wohnzimmer. Große Fensterflächen sorgen hier für angenehmes Tageslicht, während der gepflegte Parkettboden ein besonders wohnliches Ambiente schafft. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die südwestlich ausgerichtete Sonnenterrasse sowie in den gepflegten Garten – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien. Elektrische Rollläden aus 2019 runden den Komfort ab.

Im Untergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, mit ca. 15 m² und 24 m², die damals noch nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt wurden. Eines davon verfügt über ein Bad en Suite mit ebenerdiger Dusche, das 2015 modernisiert wurde. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Hobbyraum mit funktionstüchtiger Sauna, der sich hervorragend als Wellnessbereich nutzen lässt. Zudem stehen ein Heizungsraum, zwei Abstell- bzw. Vorratsräume sowie eine Waschküche mit Zugang zum Garten zur Verfügung.

Das Haus punktet mit gepflegten und fortlaufend modernisierten Ausstattungsdetails: Die doppelt verglasten Kunststofffenster wurden 2008 eingebaut und tragen zu einer guten Wärmedämmung bei. Das Dach wurde 2015 erneuert. Der Brenner der Buderus-Öl-Heizung wurde 2008 ausgetauscht. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde im Jahr 2000 modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Für Fahrzeuge steht eine große Garage mit direktem Zugang zum Garten zur Verfügung, die Stellfläche für zwei Autos und zusätzlich Platz für Gartengeräte bereithält. Das Haus

ist größtenteils von Gartenflächen umgeben und schafft dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre – auch von der Straßen- und Gehwegseite ist das Grundstück nicht einsehbar. Der Garten überzeugt durch seine praktische Größe und lässt ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

????????? ??????????: 25456044 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

Alles auf einen Blick:

- Freistehender Bungalow
- ca. 128 m² Wohnfläche
- 500 m² Grundstück
- Massivbauweise
- Drei Schlafzimmer
- voll unterkellert
- Dach aus 2015
- Doppeltverglaste Kunststofffenster aus 2008
- Badezimmer im Erdgeschoss aus 2000
- Badezimmer im Untergeschoss aus 2015
- Elektrische Rollläden aus 2019
- Buderus Öl-Heizung, Brenner aus 2008
- Funktionstüchtige Sauna
- Garage für zwei Fahrzeuge und Zugang zum Garten

???????? ?????: 25456044 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

Das Haus befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet mitten im schönen Mühlenort Pulheim-Stommeln bei Köln. Die malerische Ortschaft liegt etwa 15 Kilometer westlich von Köln und ist von einer idyllischen Landschaft geprägt. Die Umgebung ist von zahlreichen Bäumen und Grünflächen durchzogen, was dem Ort ein ländliches und ruhiges Ambiente verleiht.

Das Zentrum von Pulheim-Stommeln wird von historischen Gebäuden und Fachwerkhäusern gesäumt, die dem Dorf ein traditionelles und gemütliches Flair verleihen. In der Mitte des Dorfes befindet sich ein lebhafter Marktplatz, der als Treffpunkt für die Bewohner dient und auf dem gelegentlich lokale Märkte und Veranstaltungen stattfinden. Im Umkreis von 5 bis 10 Kilometern sorgen zudem weitere Ärzte und ein Krankenhaus für eine gute medizinische Versorgung. Alles für den täglichen Bedarf finden Sie direkt im Ortskern.

Die umliegende Landschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung. Es gibt Wander- und Radwege, die durch die malerische Natur führen, sowie Parks und Grünanlagen, in denen man entspannen kann. Hallen- und Freibad, Sport- und Spielplätze sowie Kitas und sämtliche Schulformen finden Sie ebenfalls vor Ort und der näheren Umgebung.

Pulheim-Stommeln liegt verkehrsgünstig in der Nähe (ca. 10 Minuten mit dem Auto) der Autobahn A57, was den Zugang zu den umliegenden Städten erleichtert. Auch die Bundesstraßen 59 und 477 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Trotzdem hat das Dorf seinen ländlichen Charme bewahrt und bietet seinen Bewohnern und Besuchern eine angenehme und entspannte Lebensweise. Zahlreichen Busverbindungen ermöglichen schnelles Vorankommen in der Umgebung. Der ortseigene Bahnhof verfügt über einen Bundesbahnanschluss Richtung Köln und Mönchengladbach. Über die Regionalbahn erreichen Sie Köln-Ehrenfeld beispielsweise in ca. 12 Minuten. Für rasches Vorankommen wird die S-Bahn Anbindung nach Köln bald fertiggestellt.

????????? ??????????: 25456044 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 246.61 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist G.



VON POLL
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25456044 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

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

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