Pulheim – Stommeln

Exklusiver Bungalow mit beheizbarem Pool und luxuriöser Ausstattung in Pulheim-Stommeln

??????? ????????: 24456052

???? ??????: 1.470.000 EUR • ?????????: ca. 218 m² • ???????: 3 • ?????? ???: 766 m²

??????? ????????: 24456052 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

??????? ????????: 24456052 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ??? ?????

??????? ????????	24456052
?????????	ca. 218 m²
???????	3
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1972
????? ??????????	1 x ??????
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	1.470.000 EUR
?????????	2,38 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	?????????????????? ????????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24456052 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	03.12.2034
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	151.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1972

??????? ????????: 24456052 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ???????

??????? ????????: 24456052 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ???????

??????? ????????: 24456052 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ???????

??????? ????????: 24456052 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ???????

??????? ????????: 24456052 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ???????

??????? ????????: 24456052 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ???????

??????? ????????: 24456052 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN®

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

www.von-poll.com

??????? ????????: 24456052 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diesen freistehenden und kernsanierten Bungalow mit zwei Garagen im beliebten Pulheim-Stommeln. Nach einer umfangreichen Sanierung in den Jahren 2020 bis 2023 präsentiert sich die Immobilie in einem gehobenen und hochwertigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 218 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 766 m² bietet das Haus viel Platz und ein stilvolles Wohnambiente für unterschiedliche Lebenskonzepte. Ursprünglich wurde der Bungalow 1972 von der Firma Kesselmann GmbH in Holzständerbauweise erbaut. Das Raumkonzept umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer mit integrierter Ankleide im Erdgeschoss, das den Komfort eines anspruchsvollen Zuhauses widerspiegelt und mit einer Klimaanlage ausgestattet ist. Das großzügige, modern gestaltete Badezimmer auf dieser Ebene lädt zum Entspannen ein, während ein separates Gäste-WC zusätzlichen Komfort bietet. Auch der Flur verfügt über eine Klimaanlage. Ein besonderer Blickfang ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der ganzjährig als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann. Die Immobilie punktet zudem mit einem vollständig unterkellerten Bereich, der wohnlich nutzbare Räume beherbergt und Flexibilität in der Nutzung ermöglicht. Ob als Hobbyraum, Büro oder zusätzlicher Stauraum – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Ein weiteres Highlight ist der Pool im Außenbereich, der an heißen Sommertagen eine willkommene Abkühlung verspricht. Durch die Beheizung kann der Pool ebenso im Winter genutzt werden. Der Garten ist durch eine hochgewachsene Hecke geschützt, so dass Sie Ihre Privatsphäre genießen können. Im Garten befindet sich außerdem das Gartenhäuschen für die Pooltechnik sowie ein weiterer praktischer Abstellraum. Die technische Ausstattung des Hauses überzeugt durch moderne Annehmlichkeiten wie eine Ölheizung kombiniert mit Fußbodenheizung, ein Smarthome-System sowie elektrische Rollläden. Darüber hinaus sorgt ein Glasfaseranschluss für schnelle Internetverbindungen. Für Fahrzeuge stehen zwei separate Garagen zur Verfügung, die zusätzlichen Schutz und Stauraum bieten. Die Stellplätze vor den Garagen bieten weitere Parkmöglichkeiten. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Raumkonzept und moderner Sanierung machen diesen Bungalow zu einem attraktiven Angebot. Interessenten, die Wert auf großzügige Flächen, eine gehobene Ausstattung und moderne Technik legen, finden hier eine Immobilie, die all diese Kriterien erfüllt. Sollten Sie Interesse an weiteren Details oder einem persönlichen Besichtigungstermin haben, zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren. Wir stehen Ihnen gerne für zusätzliche Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses ansprechende Haus persönlich zu präsentieren.

??????? ????????: 24456052 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

- freistehender Bungalow
- zwei Garagen
- 2020 bis 2023 umfangreich saniert
- Wohnfläche ca. 218 m²
- Grundstück ca. 766 m²
- ein Schlafzimmer mit Ankleide im Erdgeschoss
- großzügiges & modernes Badezimmer im Erdgeschoss sowie separates Gäste-WC
- voll ausgestattete Küche mit sämtlichen Elektrogeräten
- Klimaanlagen in Schlafzimmer und Flur
- dreifach verglaste Fenster
- Wintergarten
- Pool
- vollständig unterkellert
- wohnlich nutzbare Räume im Untergeschoss
- hochwertige Ausstattung
- Glasfaseranschluss ins Haus verlegt
- Ölheizung / Fußbodenheizung
- Smarthome
- elektrische Rollläden

??????? ????????: 24456052 - 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 sich durch sanfte Hügel und fruchtbare Felder auszeichnet. 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 oft 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 und Sehenswürdigkeiten 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.

??????? ????????: 24456052 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 151.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

??????? ????????: 24456052 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

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

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com