

Pulheim – Sinnersdorf

# Familienfreundliches Reihenendhaus mit Wohlfühlcharakter

????????? ??????????: 25406037



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

???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 112,07 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 398 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

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

???????? ??????????: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ??? ??????

|                      |                           |               |                       |
|----------------------|---------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25406037                  | ????? ??????? | 450.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 112,07 m <sup>2</sup> | ????????????  | Käuferprovision       |
| ?????? ???????       | ???????????????? ??????   |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????            | 4                         |               | MwSt.) des            |
| ????????????? ???    | 3                         |               | beurkundeten          |
| ????????????         |                           | ?????????     | Kaufpreises           |
| ??????????           | 1                         | ?????????     | ?????????             |
| ????? ?????????????  | 1981                      | ????????????? |                       |
| ?????? ????????????? | 2 x ?????????? ???        | ????????      | ?????????, WC         |
|                      | ?????????????, 1 x        |               | ?????????????, ?????, |
|                      | ????????????? ??????      |               | ?????????????????     |
|                      | ?????????????, 1 x        |               | ?????????, ?????????? |
|                      | ????????                  |               |                       |

???????? ??????????: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

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

|                                                     |                       |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 162.12 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 16.11.2035            | ??????????<br>??????????????<br>?????????????                                | H              |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1981           |



??????? ???????? : 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ????????



??????? ?????????: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ????????





??????? ???????? : 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ????????



???????? ??: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ???????





???????? ??: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ???????





??????? ?????????: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ????????



???????? ?????: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ???????





???????? ??: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ???????



??????? ?????????: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ????????





??????? ?????????: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ????????





??????? ?????????: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ????????

# 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



??????? ?????????: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ????????





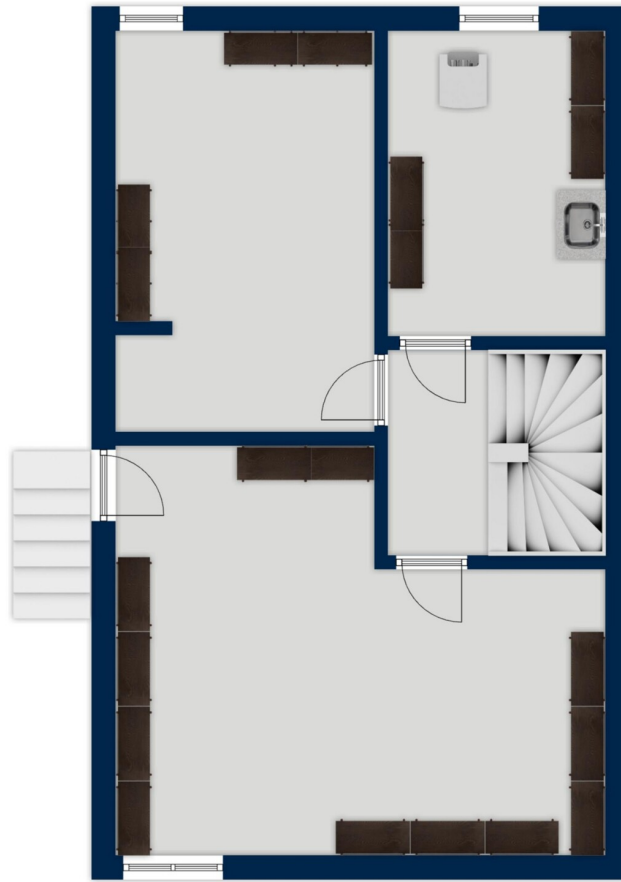
???????? ?????: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

??????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses charmante Reihenendhaus mit Garten, Terrasse und zwei Balkonen in ruhiger Wohnlage von Pulheim-Sinnesdorf.

Dieses gepflegte Reihenendhaus mit klassischem Satteldach überzeugt durch seine klare Architektur, den gut geschnittenen Grundriss und eine behagliche Wohnatmosphäre. Auf ca. 112 m² Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer, die sowohl Familien als auch Paaren ein komfortables Zuhause bieten. Das 398 m² große Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten, Gartenhaus und Brunnen schafft einen idyllischen Rückzugsort mitten im Grünen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Großflächige Fenster sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und ermöglichen den direkten Zugang auf die, nach Nordwesten ausgerichtete Terrasse. Hier lässt sich der Blick ins Grüne genießen – ideal für gesellige Stunden im Freien.

Die separate Einbauküche präsentiert sich funktional und gepflegt. Ein angrenzendes Gäste WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Über eine halbgewendelte Treppe gelangt man in das Obergeschoss, das mit zwei Schlafzimmern, einem Arbeitszimmer sowie einem Wannen- und Duschbad überzeugt. Zwei Balkone in Ost- und Westausrichtung, die von allen Zimmern aus begehbar sind, erweitern den Wohnkomfort und ermöglichen Sonnenlicht zu jeder Tageszeit.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit drei großzügigen Kellerräumen ausreichend Stauraum sowie Platz für Hobby- und Hauswirtschaftsbereiche. Zudem verfügt der Keller über eine Treppe mit direktem Zugang nach außen.

Ein Carport mit zusätzlichen Außenstellplätzen direkt am Haus sowie eine Garage im Garagenhof sorgen für bequemes Parken. Ergänzend befindet sich in der Nähe des Carports eine Werkstatt sowie eine 3000 Liter fassende Zisterne unter dem stillgelegten Brunnen. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Erdgas-Heizungsanlage aus dem Jahr 2007.

Das Reihenendhaus zeigt sich in einer soliden Grundsubstanz und bietet aufgrund seiner durchdachten Architektur und des harmonischen Raumkonzepts hervorragende Entwicklungsmöglichkeiten. Die ruhige Wohnlage im Grünen und die hellen Räume

unterstreichen das Potenzial des Hauses. Da ein Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf besteht, eröffnet sich zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und den vorhandenen Charme in ein zeitgemäßes, komfortables Zuhause zu verwandeln – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf individuelle Lebensqualität legen.



??????? ???????: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

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

- 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

??????? ?????????: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

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

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.

??????? ?????????: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 162.12 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



??????? ?????????: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

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

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

Jörg Rechermann

---

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

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

---

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