

Pulheim – Sindersdorf

Családbarát sorház, kellemes hangulattal

VP azonosító: 25406037



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 112,07 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 398 m²

VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Áttekintés

VP azonosító	25406037	Vételár	450.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 112,07 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Szobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1981		
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	162.12 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Az ingatlan



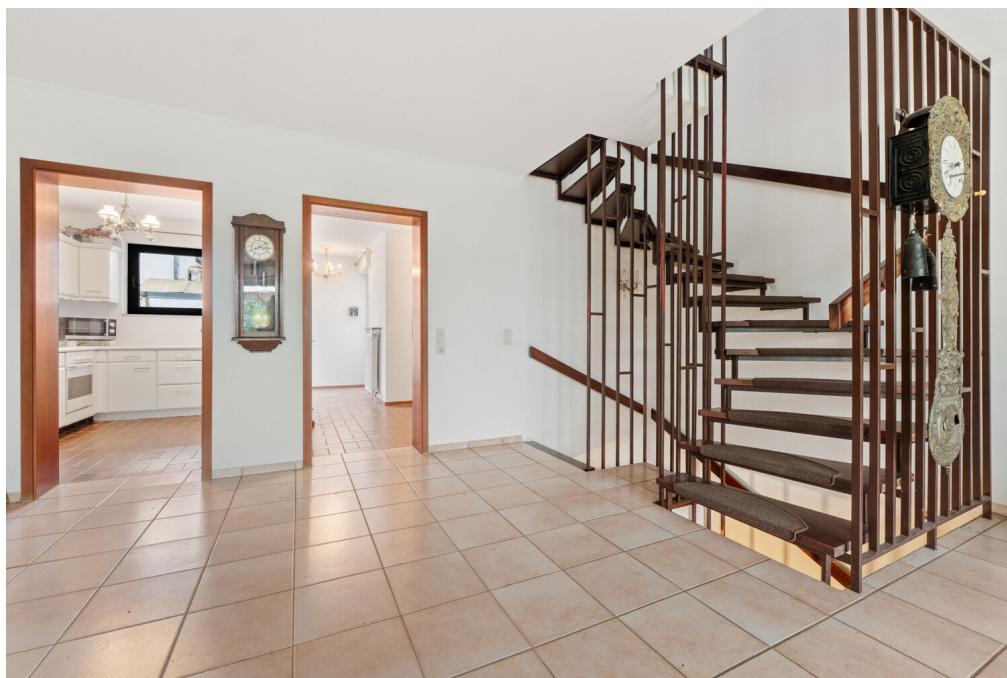
VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Az ingatlan

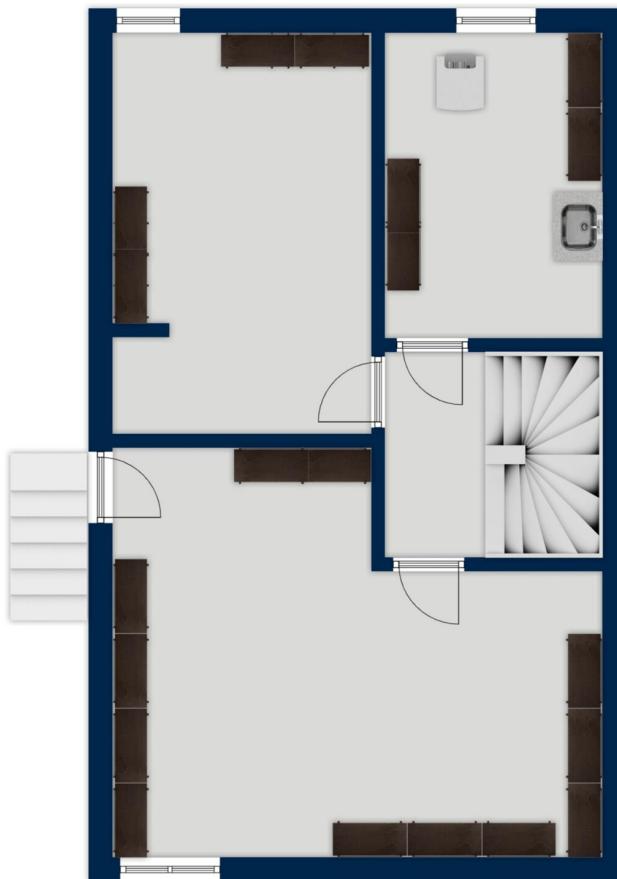


VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Az elso benyomás

A VON POLL INGATLANIRODALOM ezt a bájos, kerttel, terasszal és két erkélytel rendelkezo sorházi lakást kínálja Pulheim-Sinnesdorf csendes lakóövezetében. Ez a jól karbantartott, klasszikus ferdetetos sorházi lakás letisztult vonalaival, jól megtervezett alaprajzával és kényelmes lakókörnyezetével nyugöl le. A körülbelül 112 m²-es lakótér négy szobában oszlik meg, így kényelmes otthonot kínál családok és párok számára egyaránt. A 398 m²-es telek, szépen parkositott kertjével, kerti fészerével és szökökútjával idilli, zöldövezetben elterülo menedéket teremt. A földszinten található tágas nappali és étkezo alkotja a ház szívét. A nagy ablakok kellemes hangulatot biztosítanak, és közvetlen hozzáférést biztosítanak az északnyugati fekvésű teraszhoz. Innen élvezheti a környező zöld növényzet látványát – ideális a szabadtéri társasági élethez. A különálló, beépített konyha funkcionális és jól karbantartott is. A földszinti elrendezést egy mellette található vendég-WC teszi teljessé. Egy félfordulatos lépcso vezet az emeletre, ahol két hálószoba, egy dolgozószoba, valamint egy káddal és zuhanyzóval felszerelt fürdőszoba található. Két, keletre és nyugatra néző, minden szobából megközelíthető erkély fokozza a lakhatási kényelmet és egész napos napfényt biztosít. A ház teljes pincével rendelkezik, három tágas szobával, amelyek boséges tárolóhelyet, valamint hobbi és háztartási helyiségek számára biztosítanak helyet. Az alagsorban egy lépcsoház is található, ahonnan közvetlenül ki lehet jutni a kültérre. A házhoz közvetlenül kapcsolódó további kültéri parkolóhelyekkel rendelkezo autóbeálló, valamint a garázskomplexumban található garázs biztosítja a kényelmes parkolást. A parkoló közelében található egy muhely és egy 3000 literes tartály is a használaton kívüli kút alatt. A futést egy modern, 2007-ben telepített földgázfutés biztosítja. Ez a sorház szilárd alapokkal rendelkezik, és jól megtervezett építészetének és harmonikus alaprajzának köszönhetően kiváló fejlesztési potenciált kínál. A csendes, zöld lakóövezet és a világos szobák tovább emelik a házban rejlo lehetőségeket. Mivel modernizációra és felújításra van szükség, a leendo tulajdonosoknak lehetőségük van saját elképzeléseik szerint megtervezni az ingatlant, és a meglévo varázst modern, kényelmes otthonná alakítani – ideális családok vagy párok számára, akik értékelik az egyéni életminoséget.

VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 162.12 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln

Tel.: +49 221 - 80 06 443 0

E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com