

Pulheim – Sinnersdorf

## Családbarát sorház, kellemes hangulattal

VP azonosító: 25406037



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

VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 112,07 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 398 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

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

VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25406037
Hasznos lakótér	ca. 112,07 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1981
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	450.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	162.12 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
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

# 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



VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Az ingatlan



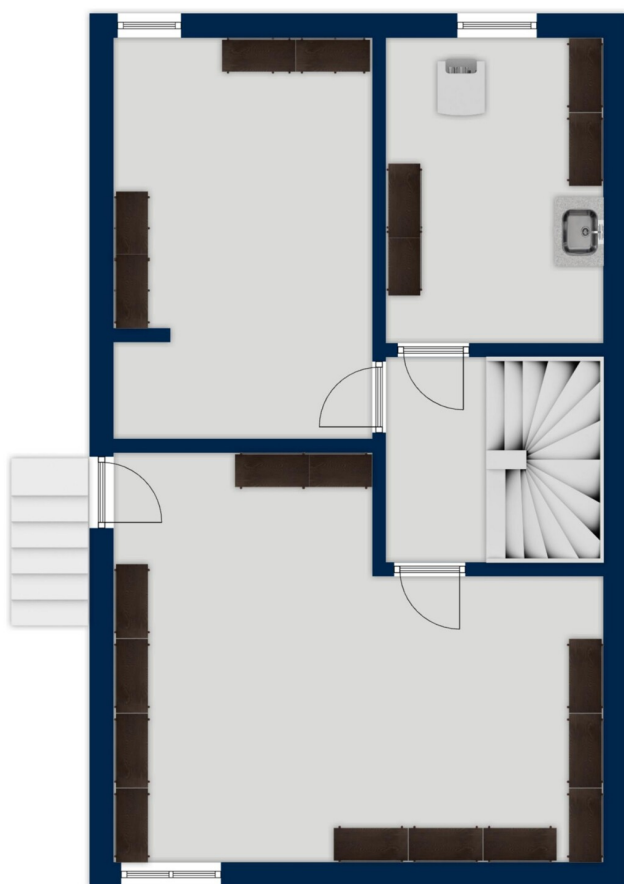
VP azonosító: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## 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 első benyomás

A VON POLL INGATLANIRODALOM ezt a bájos, kerttel, terasszal és két erkéllyel rendelkező sorházi lakást kínálja Pulheim-Sinnesdorf csendes lakóövezetében. Ez a jól karbantartott, klasszikus ferdetetes sorházi lakás letisztult vonalaival, jól megtervezett alaprajzával és kényelmes lakókörnyezetével nyugodt le. A körülbelül 112 m<sup>2</sup>-es lakótér négy szobában oszlik meg, így kényelmes otthonot kínál családok és párok számára egyaránt. A 398 m<sup>2</sup>-es telek, szépen parkosított kertjével, kerti fészerével és szökőkútjával idilli, zöldövezetben elterülő menedéket teremt. A földszinten található tágas nappali és étkező alkotja a ház szívet. A nagy ablakok kellemes hangulatot biztosítanak, és közvetlen hozzáférést biztosítanak az északnyugati fekvésű teraszhoz. Innen élvezheti a környező zöld növényzet látványát – ideális a szabadterei társasági életéhez. A különálló, beépített konyha funkcionális és jól karbantartott is. A földszinti elrendezést egy mellette található vendég-WC teszi teljessé. Egy félfordulatos lépcső 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 bőséges tárolóhelyet, valamint hobbi és háztartási helyiségek számára biztosítanak helyet. Az alagsorban egy lépcsőház is található, ahonnan közvetlenül ki lehet jutni a kültérre. A házhoz közvetlenül kapcsolódó további kültéri parkolóhelyekkel rendelkező autóbeálló, valamint a garázkomplexumban található garázs biztosítja a kényelmes parkolást. A parkoló közelében található egy muhely és egy 3000 literes tartály is a használaton kívüli kút alatt. A futást egy modern, 2007-ben telepített földgázfűtés biztosítja. Ez a sorház szilárd alapokkal rendelkezik, és jól megtervezett építészetének és harmonikus alaprajzával köszönhetően kiváló fejlesztési potenciált kínál. A csendes, zöld lakóövezet és a világos szobák tovább emelik a házban rejlő lehetőségeket. Mivel modernizációra és felújításra van szükség, a leendő tulajdonosoknak lehetőségük van saját elképzeléseik szerint megtervezni az ingatlant, és a meglévő varázst modern, kényelmes otthonná alakítani – ideális családok vagy párok számára, akik értékelik az egyéni életminőséget.

**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 helyszínról

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/(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.

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](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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