

Pulheim / Stommeln - Stommeln

Secret Sale – Exklusives Wohnhaus mit Bauland und besonderem Potenzial

Codice oggetto: 26456039secret

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 189 m² • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m²

Codice oggetto: 26456039secret - 50259 Pulheim / Stommeln - Stommeln

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26456039secret - 50259 Pulheim / Stommeln - Stommeln

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26456039secret
Superficie netta	ca. 189 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	2
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 45 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26456039secret - 50259 Pulheim / Stommeln - Stommeln

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	198.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.09.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 26456039secret - 50259 Pulheim / Stommeln - Stommeln

La proprietà



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.

Codice oggetto: 26456039secret - 50259 Pulheim / Stommeln - Stommeln

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen im Secret Sale ein außergewöhnlich hochwertig modernisiertes Wohnhaus mit großzügigem Grundstück und zusätzlichem Bauland.

Die Immobilie überzeugt durch ihre moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein besonderes Maß an Privatsphäre.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Codice oggetto: 26456039secret - 50259 Pulheim / Stommeln - Stommeln

Dettagli dei servizi

- Kernsanierung 2016
- Offener, lichtdurchfluteter Grundriss
- Hochwertige Ausstattung
- Designerküche mit Miele-Geräten
- Masterbereich mit Bad en suite
- Fußbodenheizung
- Großzügiger Garten in Süd-West-Ausrichtung
- Bauland
- Eingefriedetes Grundstück mit elektrischem Tor

Codice oggetto: 26456039secret - 50259 Pulheim / Stommeln - Stommeln

Tutto sulla posizione

Pulheim-Stommeln zählt zu den beliebten Wohnlagen im Kölner Umland und verbindet einen gewachsenen, dörflich geprägten Charakter mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte. Besonders Familien, Berufspendler und all jene, die ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung an Köln verbinden möchten, schätzen die hohe Lebensqualität des Stadtteils.

Das Ortsbild von Stommeln ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen und gewachsenen Nachbarschaft. Gleichzeitig bietet der Ort zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Restaurants, Cafés, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote. Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld und machen Stommeln besonders für Familien zu einem attraktiven Wohnstandort.

Ein wesentlicher Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Stommeln bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Köln und ermöglicht insbesondere Berufspendlern eine komfortable Alternative zum Auto. Auch die umliegenden Stadtteile von Pulheim sowie Köln, Dormagen und Düsseldorf sind über das regionale Straßennetz gut erreichbar. Die nahe gelegenen Autobahnanschlüsse gewährleisten zudem eine schnelle Verbindung in die gesamte Rheinregion.

Neben der guten Infrastruktur bietet Stommeln vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Spazier- und Radwege, Grünflächen, Sportvereine sowie verschiedene Freizeitangebote schaffen einen hohen Erholungswert und unterstreichen den familienfreundlichen Charakter des Ortes. Das lebendige Vereinsleben und regelmäßige Veranstaltungen tragen zusätzlich zu einer angenehmen Gemeinschaft und einer hohen Identifikation mit dem Stadtteil bei.

Stommeln verbindet damit auf besondere Weise ruhiges und naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer gut ausgebauten Infrastruktur und der Nähe zur Metropole Köln. Eine attraktive Lage für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld suchen, ohne auf kurze Wege, Mobilität und die Angebote der Großstadt verzichten zu wollen.

Codice oggetto: 26456039secret - 50259 Pulheim / Stommeln - Stommeln

Ulteriori informazioni

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.

Rechtlicher Hinweis: Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

Codice oggetto: 26456039secret - 50259 Pulheim / Stommeln - Stommeln

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com