

Pulheim – Sinnersdorf

## Casa a schiera adatta alle famiglie con un'atmosfera di benessere

Codice oggetto: 25406037



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

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112,07 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 398 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

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

Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25406037
Superficie netta	ca. 112,07 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	2 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	162.12 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.11.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981



Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## La proprietà

# 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



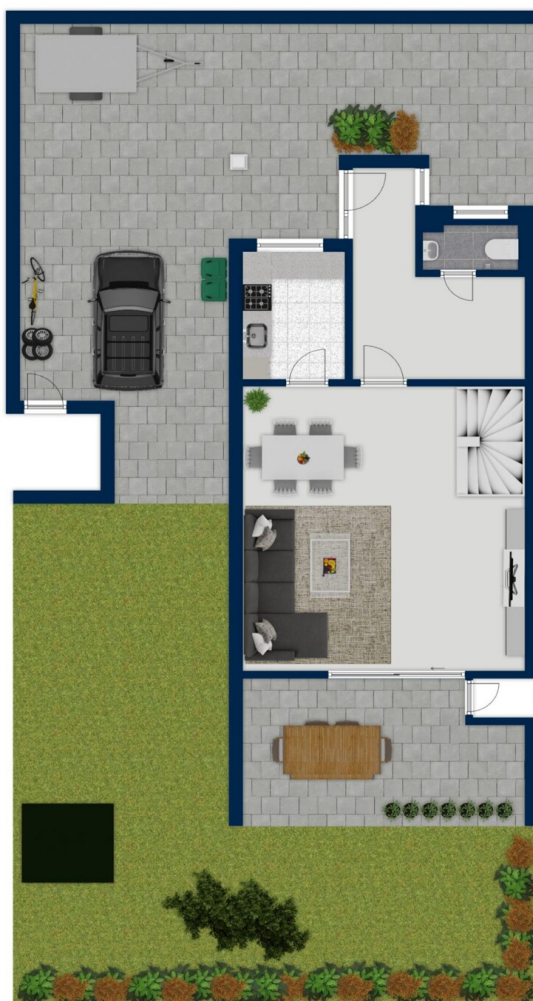
Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## La proprietà



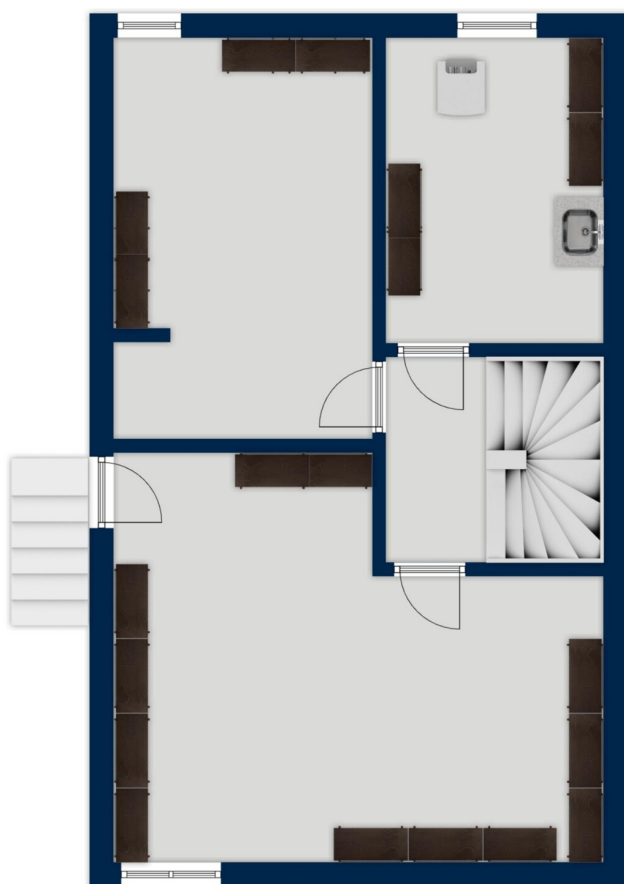
Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questa graziosa villetta a schiera con giardino, terrazza e due balconi in una tranquilla zona residenziale di Pulheim-Sinnesdorf. Questa villetta a schiera ben tenuta, con il classico tetto a falde, colpisce per le sue linee pulite, la planimetria ben progettata e l'atmosfera confortevole. Circa 112 m<sup>2</sup> di superficie abitabile sono distribuiti in quattro stanze, offrendo una casa confortevole sia per famiglie che per coppie. Il terreno di 398 m<sup>2</sup>, con il suo giardino curato, la casetta da giardino e la fontana, crea un rifugio idilliaco immerso nel verde. L'ampia zona giorno e pranzo al piano terra costituisce il cuore della casa. Le ampie finestre creano un'atmosfera piacevole e offrono accesso diretto alla terrazza esposta a nord-ovest. Qui si può godere della vista sul verde circostante, ideale per socializzare all'aperto. La cucina separata attrezzata è funzionale e ben tenuta. Un bagno per gli ospiti adiacente completa la disposizione del piano terra. Una scala a chiocciola conduce al piano superiore, che ospita due camere da letto, uno studio e un bagno con vasca e doccia. Due balconi, esposti a est e a ovest e accessibili da tutte le stanze, migliorano il comfort abitativo e permettono alla luce del sole di illuminare l'intera giornata. La casa dispone di un seminterrato completo con tre ampie stanze, che offre ampi spazi di stoccaggio, oltre a spazio per hobby e locali di servizio. Il seminterrato dispone anche di una scala con accesso diretto all'esterno. Un posto auto coperto con ulteriori posti auto esterni direttamente adiacenti alla casa, insieme a un garage nel complesso di garage, garantiscono un comodo parcheggio. Vicino al posto auto coperto, si trovano anche un'officina e una cisterna da 3.000 litri situata sotto il pozzo in disuso. Il riscaldamento è fornito da un moderno impianto di riscaldamento a gas naturale installato nel 2007. Questa casa a schiera ha solide fondamenta e, grazie alla sua architettura ben progettata e alla planimetria armoniosa, offre un eccellente potenziale di sviluppo. La posizione residenziale tranquilla e verdeggiante e gli ambienti luminosi evidenziano ulteriormente il potenziale della casa. Poiché sono necessari interventi di modernizzazione e ristrutturazione, i futuri proprietari hanno la possibilità di progettare l'immobile secondo le proprie idee e trasformare il fascino esistente in una casa moderna e confortevole, ideale per famiglie o coppie che danno valore alla qualità della vita individuale.

Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25406037 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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