Pulheim / Stommeln – Stommeln

Charmantes Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten in Pulheim-Stommeln

Número da propriedade: 24456017

PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • **ÁREA:** ca. 139 m² • **QUARTOS:** 4 • **ÁREA DO TERRENO:** 547 m²

Número da propriedade: 24456017 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24456017 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Numa vista geral

Número da propriedade	24456017
Área	ca. 139 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1969
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	649.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2017
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 50 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24456017 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	OEL
Certificado Energético válido até	20.04.2034
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	189.58 kWh/m²a
Classificação energética	F

Número da propriedade: 24456017 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

O imóvel

Número da propriedade: 24456017 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

O imóvel

Número da propriedade: 24456017 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

O imóvel

Número da propriedade: 24456017 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

O imóvel

Número da propriedade: 24456017 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

O imóvel

Número da propriedade: 24456017 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN®

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

www.von-poll.com

Número da propriedade: 24456017 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24456017 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus in familienfreundlichen Umgebung von Pulheim-Stommeln. Die einladende Immobilie besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 149 m², dem nach Westen ausgerichteten Grundstück von ca. 547 m² und einem spektakulären, ca. 250 m² großen, Garten der dank leichter Hanglage einen wunderbaren Ausblick bietet. Das Haus wurde 1969 in Massivbauweise errichtet und seitdem liebevoll gepflegt und kontinuierlich modernisiert. Der großzügige Eingangsbereich empfängt Sie durch eine modernisierte Eingangstüre mit großflächigen Glaselementen, die viel Licht hereinlassen, und bietet einen direkten Zugang zu allen Räumen des Erdgeschosses. Linker Hand findet sich ein praktisches Büro, auf der rechten Seite das im Jahre 2017 hochwertig sanierte Wannenbad. Die großzügige Einbauküche aus dem Jahre 2014 bleibt der Immobilie erhalten und ist offen gestaltet, der Essbereich schließt sich direkt hieran an und ist nur durch eine Theke abgetrennt. Das einladende Wohnzimmer mit Echtholzparkettboden überzeugt durch einen großzügigen Schnitt, viel Lichteinfall durch zahlreiche Fenster und einem direkten Zugang zum ca. 22 m² großen Balkon, der erst 2016 angebaut wurde. Für die heißen Sommermonate ist das Wohnzimmer mit einer energieeffizienten Klimaanlage aus dem Jahr 2022 ausgestattet, während in den kalten Wintermonaten der Kamin wohlige Wärme spendet. Über eine Wendeltreppe im Eingangsbereich gelangen Sie in den Flur des Untergeschosses. Zur Rechten befindet sich ein praktischer Wäscheraum, in dem ein Fenster für optimale Belüftung sorgt. Direkt daneben liegt das großzügige Hauptbadezimmer mit ebenerdiger Dusche und Fenster, das ebenfalls 2017 modernisiert wurde. Im Untergeschoss befinden sich außerdem zwei großzügige Schlafzimmer, von denen eines als Hauptschlafzimmer gedacht ist und über eine Klimaanlage sowie direkten Zugang zur Terrasse verfügt. Vom Flur durch eine Brandschutztüre abgetrennt befindet sich der Heiz- und Tankraum. Die Ölheizung aus dem Jahr 2015 ist voll funktionsfähig und wurde regelmäßig gewartet. Für diejenigen, die die Heizanlage dennoch austauschen möchten, ist ein Gasanschluss bereits vorgerichtet. Hinter dem Heizraum befindet sich ein Kellerraum in der Größe einer Einzelgarage, der den Zugang zur spektakulären Außenküche bietet. Diese ist voll funktionsfähig, mit einer Aluminium-Überdachung versehen und ermöglicht es Ihnen im Sommer auf Niveau des Gartens Ihre Gäste direkt zu bewirten. Die ca. 25 m² große Terrasse wird durch den darüberliegenden Balkon überdacht und lädt zum Verweilen ein. Ein beruhigend plätscherndes Bachlauf-Brunnenelement unterstreicht das entspannende Ambiente. Der großzügige, perfekt gepflegte Garten ist ein weiteres Highlight der Immobilie. Mit einer Größe von ca. 250 m² bietet er ausreichend Platz für die ganze Familie und viele Gäste. Ein praktisches Gartenhaus, verschiedene Plätze zur trockenen Lagerung von Feuerholz für den Kamin

und ein direkter Zugang zur Straße über eine Kies-Einfahrt mit Schwenktor komplettieren diesen traumhaften Garten. Das Haus verfügt zu guter Letzt noch über eine Garage mit einem Stellplatz davor, die das Angebot perfekt abrunden. Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie ein großartiges Zuhause in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen. Ein Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Número da propriedade: 24456017 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Detalhes do equipamento

Alles auf einen Blick:
- Wohnfläche ca. 139 m²
- Nutzfläche ca. 50 m²
- Grundstücksfläche ca. 547 m²
- Gartenfläche ca. 250 m²
- 4 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Offene Küche
- Kamin
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Klimaanlage im Wohnzimmer und Schlafzimmer von 2022
- Überdachte Außenküche
- Überdachte Terrasse
- Bachlauf-Brunnenelement im Garten
- Gartenhaus
- Zufahrt zum Garten über Kies-Einfahrt mit Schwenktor
- Einbauküche von 2014
- Ölheizung von 2015
- Vorrichtung für Gasheizung vorhanden
- Fassade 2016 neu gestrichen
- Balkon angebaut im Jahre 2016
- Sanierung der Badezimmer 2017
- Modernisierung des Innenausbaus 2017
- Sanierung der Wasserleitungen 2017
- Teilweise Sanierung der Elektik 2017

Número da propriedade: 24456017 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Tudo sobre a localização

Das Haus befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet mitten im schönen Mühlenort Pulheim-Stommeln bei Köln. Die malerische Ortschaft liegt etwa 15 Kilometer westlich von Köln und ist von einer idyllischen Landschaft geprägt, die sich durch sanfte Hügel und fruchtbare Felder auszeichnet. Die Umgebung ist von zahlreichen Bäumen und Grünflächen durchzogen, was dem Ort ein ländliches und ruhiges Ambiente verleiht. Das Zentrum von Pulheim-Stommeln wird von historischen Gebäuden und Fachwerkhäusern gesäumt, die dem Dorf ein traditionelles und gemütliches Flair verleihen. In der Mitte des Dorfes befindet sich oft ein lebhafter Marktplatz, der als Treffpunkt für die Bewohner dient und auf dem gelegentlich lokale Märkte und Veranstaltungen stattfinden. Im Umkreis von 5 bis 10 Kilometern sorgen zudem weitere Ärzte und ein Krankenhaus für eine gute medizinische Versorgung. Alles für den täglichen Bedarf finden Sie direkt im Ortskern. Die umliegende Landschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung. Es gibt Wander- und Radwege, die durch die malerische Natur führen, sowie Parks und Grünanlagen, in denen man entspannen kann. Hallen- und Freibad, Sport- und Spielplätze sowie Kitas und sämtliche Schulformen finden Sie ebenfalls vor Ort und der näheren Umgebung. Pulheim-Stommeln liegt verkehrsgünstig in der Nähe (ca. 10 Minuten mit dem Auto) der Autobahn A57, was den Zugang zu den umliegenden Städten und Sehenswürdigkeiten erleichtert. Auch die Bundesstraßen 59 und 477 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Trotzdem hat das Dorf seinen ländlichen Charme bewahrt und bietet seinen Bewohnern und Besuchern eine angenehme und entspannte Lebensweise. Zahlreichen Busverbindungen ermöglichen schnelles Vorankommen in der Umgebung. Der ortseigene Bahnhof verfügt über einen Bundesbahnanschluss Richtung Köln und Mönchengladbach. Über die Regionalbahn erreichen Sie Köln-Ehrenfeld beispielsweise in ca. 12 Minuten und den Kölner Hauptbahnhof in 20 Minuten.

Número da propriedade: 24456017 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 189.58 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 24456017 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com