Pulheim – Sinnersdorf

Teilmodernisiertes Raumwunder in familienfreundlicher Umgebung von Pulheim-Sinnersdorf

Número da propriedade: 25456021

PREÇO DE COMPRA: 530.000 EUR • **ÁREA:** ca. 136 m^2 • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 270 m^2

Número da propriedade: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

- 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: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	25456021
Área	ca. 136 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1980

Preço de compra	530.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	01.07.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	145.66 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN®

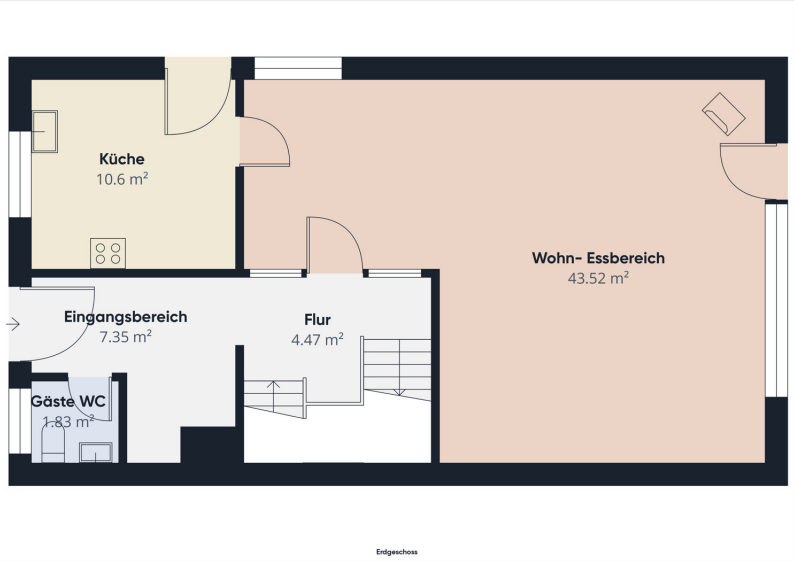
BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

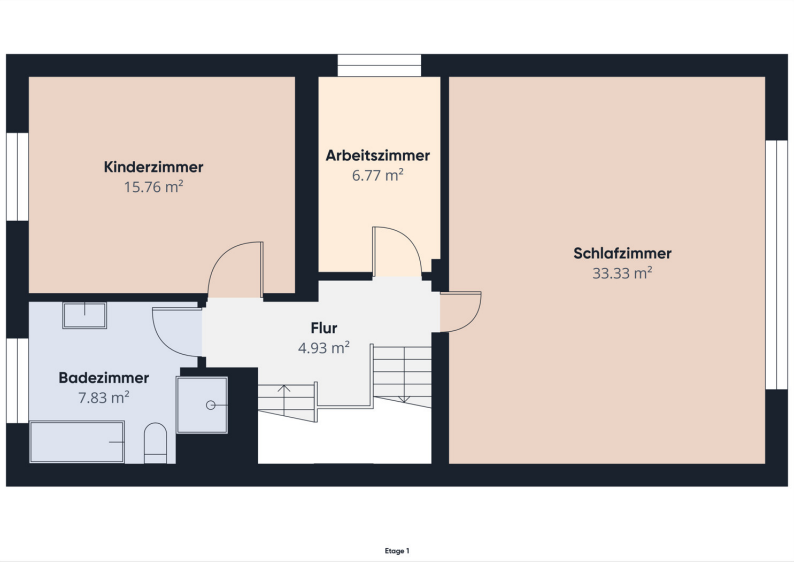
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®)
und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

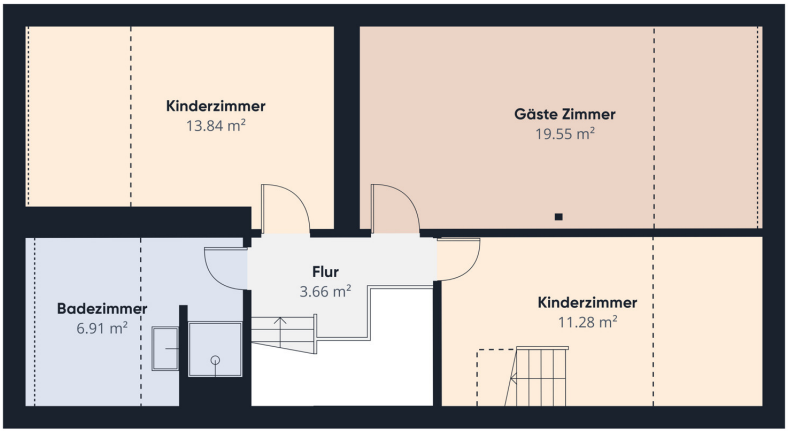
www.von-poll.com

Número da propriedade: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

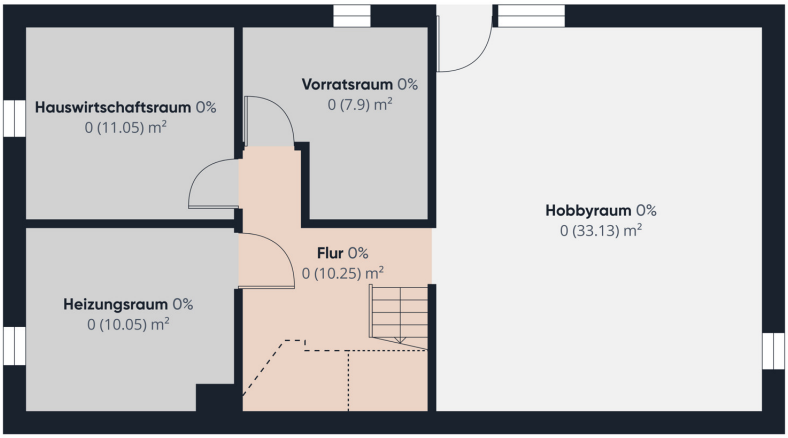
Plantas dos pisos







Etage 2



Kellergeschoss

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: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses charmante Raumwunder in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Pulheim-Sinnersdorf. Die Immobilie eignet sich hervorragend für Familien, die Wert auf großzügige Platzverhältnisse, eine angenehme Nachbarschaft und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Auf einem ca. 270 m² großen Grundstück bietet das Haus rund 136 m² Wohnfläche, verteilt auf insgesamt sieben Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer. Das bereits ausgebaute Dachgeschoss, derzeit noch nicht zur Wohnfläche angerechnet, eröffnet zusätzliches Potenzial: Mit einer entsprechenden Genehmigung ließe sich die Wohnfläche auf ca. 195 m² erweitern.

Im Erdgeschoss begrüßt Sie ein geräumiger Eingangsbereich, der genügend Platz für eine großzügige Garderobe bietet. Das Gäste-WC schafft zusätzlichen Komfort, während die helle Küche mit direktem Ausgang nach draußen praktische Wege in den Garten ermöglicht. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Immobilie und führt auf die westlich ausgerichtete Sonnenterrasse – ein idealer Ort, um entspannte Stunden im Freien zu genießen. Ein praktisches Gartenhaus sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit drei unterschiedlich großen Schlafzimmern, die sich individuell als Kinder-, Eltern- oder Arbeitszimmer gestalten lassen. Das zeitlos hell geflieste Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche rundet das Raumangebot dieser Etage gelungen ab.

Das bereits ausgebaute Dachgeschoss bietet drei weitere großzügige Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche. Besonders hervorzuheben ist die Empore, die von einem der Schlafzimmer aus zugänglich ist und sich ideal als Spielbereich für Kinder oder als gemütlicher Rückzugsort für Jugendliche eignet.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen vielfältige Nutzflächen zur Verfügung. Neben einem Hobbyraum mit Sauna und einem direkten Aufgang in den Garten finden sich hier eine Werkstatt, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein praktischer Vorratsraum, der für zusätzliche Abstellmöglichkeiten sorgt.

Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnräumen für behagliche Wärme, während die Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2009 eine effiziente Heiztechnik gewährleistet. Zudem wurden 2024 neue Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung eingebaut, die den

energetischen Standard zusätzlich verbessern.

Dieses gepflegte Reihenendhaus vereint ein großzügiges Raumangebot mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten und wartet darauf, von seinen neuen Eigentümern mit Leben erfüllt zu werden.

Número da propriedade: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Detalhes do equipamento

Alles auf einen Blick:
- Reihenendhaus
- Baujahr 1980
- Massivbauweise
- 7 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer
- ca. 136 m² Wohnfläche,
- ca. 195 m² Wohnfläche möglich, durch z.B. Einbau von zwei weiteren Fenstern im Dachgeschoss
- Dreifach verglaste Kunststofffenster aus 2024
- Gas-Heizung aus 2009
- voll unterkellert
- Dachgeschoss ausgebaut
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Fußbodenheizung

Número da propriedade: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Tudo sobre a localização

Pulheim- Sinnersdorf befindet sich in schöner Lage vor den Toren Kölns und ist infrastrukturell bestens ausgebaut.

In Sinnersdorf leben etwa 5800 der insgesamt 56.000 Einwohner Pulheims. Es gibt neben einem großen Supermarkt, diverse Einkaufsmöglichkeiten, die die Versorgung für den alltäglichen Bedarf garantieren. Außerdem laden mehrere kleine Restaurants zum Essen ein.

Auch für die Bildung der Kinder ist gesorgt. Neben gleich vier Kindertagesstätten gibt es auch eine Grundschule im Ortskern. Für die etwas Älteren gibt es Schulen aller Schulformen in Pulheim und der umliegenden Umgebung, welche mit dem Fahrrad und Bus erreicht werden können.

Die Freizeit können Sie mit dem Joggen durch die umliegenden Felder verbringen, einem ausgiebigen Spaziergang um den südwestlich gelegenen Pulheimer-See oder Sie treten einem der zahlreichen Sportvereine bei. Zudem finden im Sommer Dorffeste statt, bei denen sich die gesamte Dorfgemeinschaft amüsieren kann.

Pulheim-Sinnersdorf ist der perfekte Wohnort für all die, die Naturverbunden sind, jedoch das Kleinstadtleben nicht missen wollen und eine gute Verkehrsanbindung schätzen.

Das Stadtzentrum von Pulheim ist in unter 10 Minuten, sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus 980 zu erreichen. Von dort aus gelangt man mit dem RE 8 innerhalb von 12 Minuten in die Kölner Innenstadt. Aber auch Städte wie Düsseldorf, Neuss und Bergheim sind in einer halben Stunde zu erreichen. Zusätzlich zu der guten Bahnanbindung ist auch die Autobahn 57 in unmittelbarer Nähe.

Número da propriedade: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 145.66 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número da propriedade: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Pessoa de contacto

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

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com