

Pulheim / Sinnersdorf – Sinnersdorf

# Barrierefreies Wohnen in Sinnersdorf: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Aufzug

Objektnummer: 25456005



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,13 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25456005 - 50259 Pulheim / Sinnersdorf – Sinnersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25456005 - 50259 Pulheim / Sinnersdorf – Sinnersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25456005
Wohnfläche	ca. 76,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2010
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25456005 - 50259 Pulheim / Sinnersdorf – Sinnersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	92.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25456005 - 50259 Pulheim / Sinnersdorf – Sinnersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25456005 - 50259 Pulheim / Sinnersdorf – Sinnersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25456005 - 50259 Pulheim / Sinnersdorf – Sinnersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25456005 - 50259 Pulheim / Sinnersdorf – Sinnersdorf

## Die Immobilie



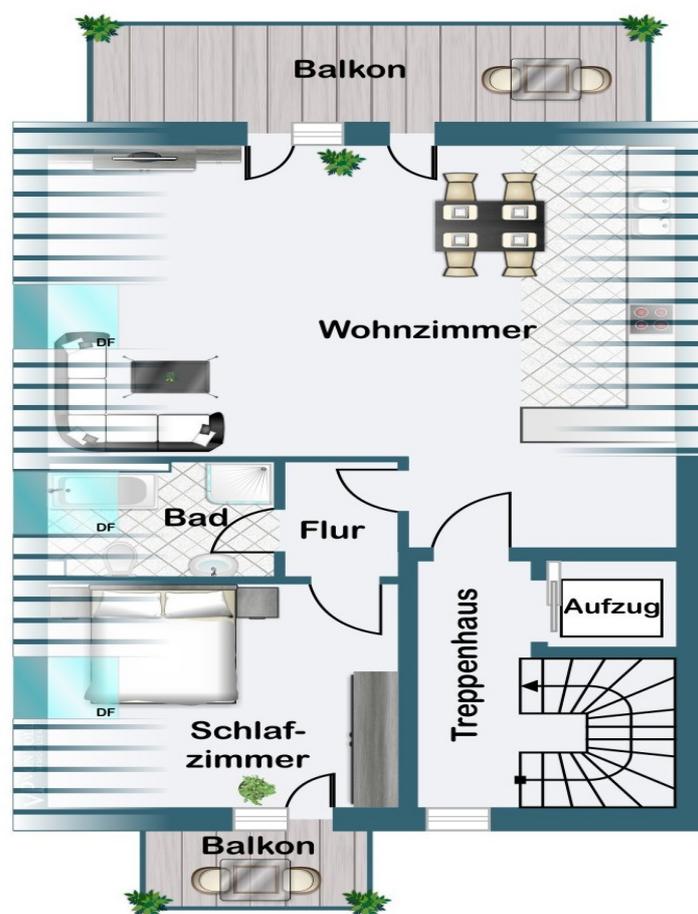
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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

Objektnummer: 25456005 - 50259 Pulheim / Sinnersdorf – Sinnersdorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25456005 - 50259 Pulheim / Sinnersdorf – Sinnersdorf**

## Ein erster Eindruck

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und eigenem PKW-Stellplatz in bevorzugter Lage von Pulheim-Sinnersdorf. Die ca. 76 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur drei Parteien, das im Jahr 2010 in massiver Bauweise nach höchsten Qualitätsstandards errichtet wurde. Diese Wohnung bietet durch ihre durchdachte Architektur ein Höchstmaß an Komfort und Barrierefreiheit – ideal für Senioren oder mobilitätseingeschränkte Personen. Dank des stufenlosen Zugangs gelangen Sie bequem mit dem Aufzug von der Hauseingangstür bis zur Wohnung sowie direkt in den Keller. Das stilvolle Badezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet und gewährleistet somit eine mühelose Nutzung. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, die in den offen gestalteten Wohnbereich führt. Große Fensterflächen sorgen für ein helles und freundliches Ambiente und ermöglichen den direkten Zugang zum östlich ausgerichteten Balkon mit Blick ins Grüne. Die beeindruckende Deckenhöhe von ca. 2,85 m unterstreicht das luftige Raumgefühl. Der Wohnbereich integriert eine offene Küche, die sich optimal für einen Essbereich eignet. An heißen Tagen sorgt eine Klimaanlage für angenehm temperierte Räume. Das geräumige Schlafzimmer bietet Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und verfügt über einen zweiten, westlich ausgerichteten Balkon. Auch hier sorgt eine Klimaanlage für zusätzlichen Komfort, während die vollständig verdunkelbaren Fenster eine angenehme Nachtruhe gewährleisten. Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit einer barrierefreien Dusche, einer Badewanne und einem praktischen Waschmaschinenanschluss. Diese Immobilie besticht durch ihre gehobene Ausstattung und energieeffiziente Bauweise. Dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden, eine gedämmte Fassade, eine Photovoltaikanlage sowie eine moderne Gaszentralheizung sorgen für hervorragende Energiewerte und niedrige Nebenkosten. Das Badezimmer ist mit eleganten Mosaikfliesen versehen, während in den Wohnräumen ein langlebiger und pflegeleichter Industrie-Vinylparkettboden verlegt wurde. Besonders praktisch: Die Klimaanlage arbeitet in Verbindung mit der Photovoltaikanlage besonders Effizient und kostengünstig und sorgt im Sommer für angenehme Temperaturen, während es sich auf den zwei Balkonen mit West- und Ostausrichtung jederzeit in der Sonne entspannen lässt. Der Hydraulikaufzug zeichnet sich durch geringen Wartungsaufwand aus und minimiert das Störungsrisiko. Abgerundet wird das Angebot durch einen separaten Kellerraum, der ebenfalls bequem per Aufzug erreichbar ist. Ein PKW-Stellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist, bietet zusätzlichen Komfort. Das monatliche Hausgeld beträgt xxx,xx €. Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für Singles, Paare oder Senioren, die Wert auf eine hochwertige Wohnqualität und eine ruhige, gut angebundene Lage

legen. Auch eignet sich die Wohnung aufgrund ihrer nachgefragten Lage nicht nur für  
Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger, die bei einer ortsüblichen Miete eine  
attraktive Rendite erzielen werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir  
Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Objektnummer: 25456005 - 50259 Pulheim / Sinnersdorf – Sinnersdorf

## Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:

- Wohnfläche ca. 76 m<sup>2</sup>
- Besonders altersgerecht
- Eigentümergeinschaft aus nur drei Einheiten
- Gaszentralheizung
- Zentrale Warmwasseraufbereitung
- Wartungsarmer Hydraulikaufzug
- Photovoltaikanlage
- Klimaanlage
- Fassadendämmung
- Dreifachverglaste Kunststofffenster
- Aufwändig gestaltetes Badezimmer mit Mosaikfliesen, bodentiefer Dusche und Badewanne
- Rollläden an allen Fenstern
- Zwei Balkone
- Hohe Decken
- Einbauleuchten in den Abhangdecken
- Pflegeleichter Vinylparkettboden

Objektnummer: 25456005 - 50259 Pulheim / Sinnersdorf – Sinnersdorf

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend von Pulheim-Sinnersdorf, die sich durch eine angenehme Atmosphäre und eine gewachsene Nachbarschaft auszeichnet. Hier verbindet sich das Beste aus urbaner Nähe und ländlicher Idylle: Die umgebenden Grünflächen und Spazierwege laden zu entspannten Ausflügen in die Natur ein, während Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Apotheken bequem erreichbar sind. Der tägliche Bedarf lässt sich in den nahegelegenen Geschäften problemlos decken, und auch gastronomische Angebote sind in der Umgebung vorhanden. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität – sowohl innerhalb Pulheims als auch in die nahegelegene Großstadt Köln. Ein besonderes Plus der Lage ist das gepflegte Wohnumfeld mit einer freundlichen und aufgeschlossenen Gemeinschaft. Wer Ruhe und Erholung schätzt, aber dennoch eine gute Infrastruktur nicht missen möchte, findet hier die perfekte Kombination.

Objektnummer: 25456005 - 50259 Pulheim / Sinnersdorf – Sinnersdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 92.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Objektnummer: 25456005 - 50259 Pulheim / Sinnersdorf – Sinnersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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