Pulheim

# Gemütliches Reihenhaus mit Garage im Zentrum von Pulheim

***??????? ????????: 24456048***

**???? ??????: 390.000 EUR • ?????????: ca. 96 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 179 m²**

**??????? ????????: 24456048 - 50259 Pulheim**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

**??????? ????????: 24456048 - 50259 Pulheim**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24456048 |
| ????????? | ca. 96 m² |
| ??????? | 4 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1973 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 390.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 24456048 - 50259 Pulheim**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ???? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 28.11.2034 |
| ???? ????????? | ???? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 213.76 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | G |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1973 |

**??????? ????????: 24456048 - 50259 Pulheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24456048 - 50259 Pulheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24456048 - 50259 Pulheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24456048 - 50259 Pulheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24456048 - 50259 Pulheim**

# ?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN®

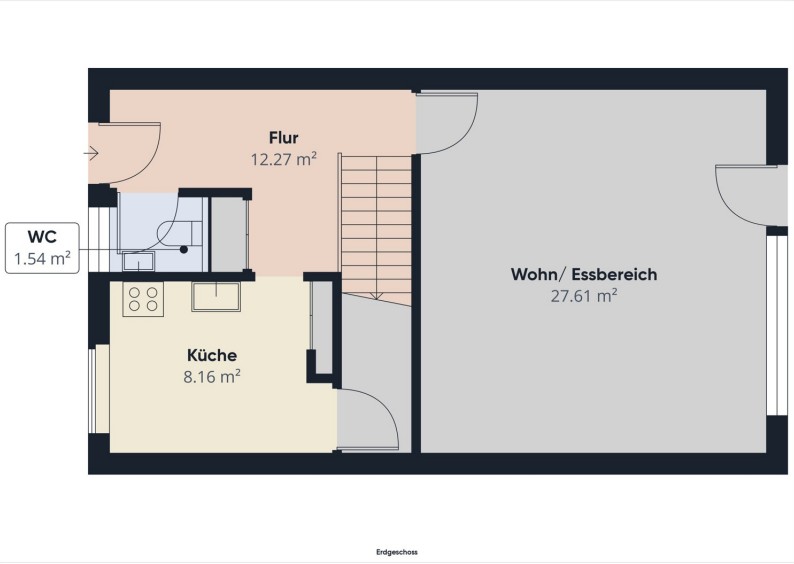
BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

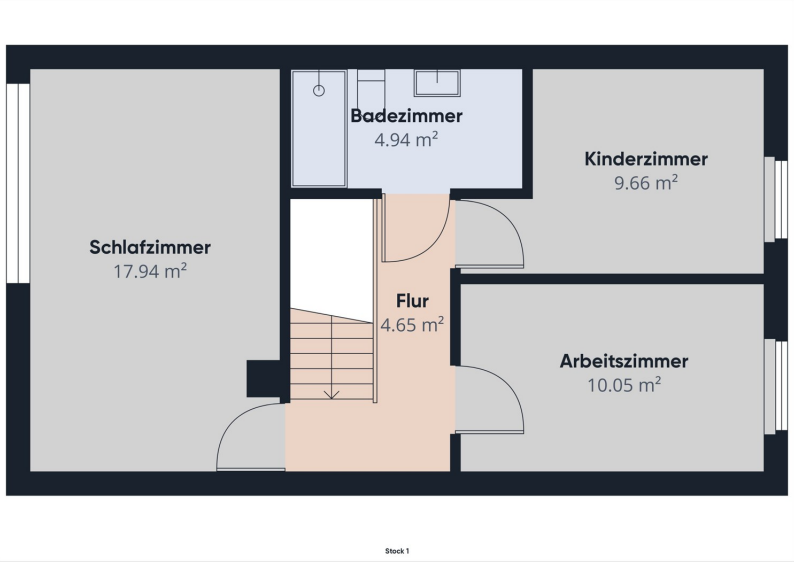
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®)
und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

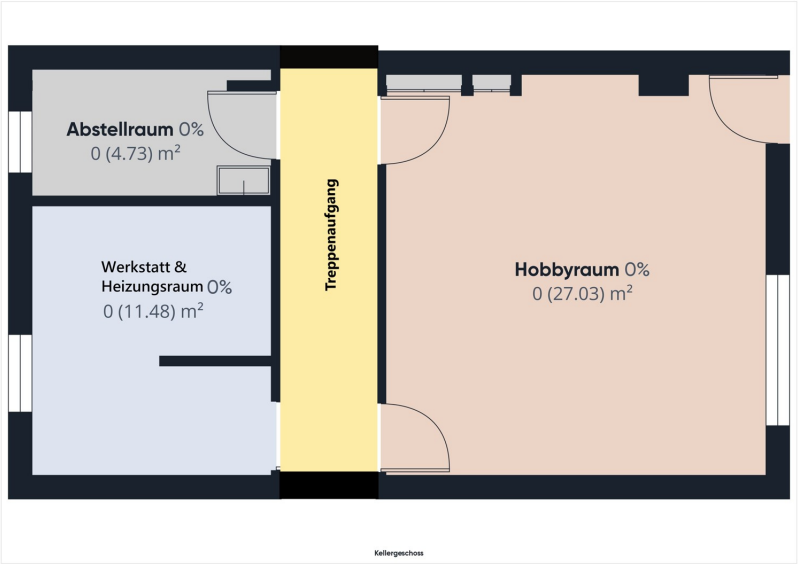
www.von-poll.com

## ??????? ????????: 24456048 - 50259 Pulheim

# ??????




Abstellraum 0%
0 (4.73) m²
Werkstatt &
Heizungsraum 0%
0 (11.48) m²
Treppenaufgang
Hobbyraum 0%
0 (27.03) m²
Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

**??????? ????????: 24456048 - 50259 Pulheim**

# ??? ????? ????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses einladende Reihenhaus im Herzen von Pulheim. Mit einer Wohnfläche von ca. 96 m² und einem durchdachten Grundriss eignet sich die Immobilie ideal für Paare oder kleine Familien. Das massiv erbaute Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein modernisiertes Tageslichtbad.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der zu den verschiedenen Wohnbereichen führt. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer profitiert von seiner Südausrichtung und schafft eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Direkt am Eingangsbereich befindet sich das 2006 renovierte Gäste-WC. Die angrenzende Küche bietet zudem einen direkten Zugang zum Kellergeschoss, das mit praktischen Räumlichkeiten überzeugt.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll gestaltete Garten. Die überdachte Terrasse aus dem Jahr 2021 mit integrierter elektrischer Markise lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Privatsphäre im Garten ist besonders hervorzuheben: Dank des angrenzenden Garagenhofs bleibt die Terrasse uneinsehbar und bietet Ihnen einen geschützten Rückzugsort.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Hier befindet sich das im Jahr 2001 modernisierte Tageslichtbad, das 2019 mit einer komfortablen, ebenerdigen Dusche ausgestattet wurde. Elektrische Rollläden im gesamten Haus bieten zusätzlichen Komfort.

Das Untergeschoss hält weitere vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bereit: Hier befinden sich ein großzügiger Hobbyraum mit Zugang zum Garten, ein Vorratskeller sowie der Heizungsraum, in dem eine praktische Werkbank integriert wurde – ein perfekter Platz für handwerkliche Arbeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage im Hof. Sie wurde 2015 mit einem neuen Dach versehen und verfügt über ein Sektionalgaragentor aus dem Jahr 2018, das über Solarenergie betrieben wird.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, die Wert auf eine gepflegte Wohnumgebung und eine praktische Raumaufteilung legen. Die Nähe zu allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine gute Verkehrsanbindung

runden das Gesamtbild ab.

**??????? ????????: 24456048 - 50259 Pulheim**

# ????????????? ??? ???????

Alles auf einen Blick:
- Reihenmittelhaus
- Massivbauweise
- Dach 2017 saniert
- Öl-Heizung, Brenner aus 2004
- Badezimmer im Obergeschoss aus 2001
- Ebenerdige Dusche im Badezimmer aus 2019
- Gäste-WC aus 2006
- Elektrische Rollläden
- Elektrogeräte Küche aus 2017 (AEG)
- Terrassenüberdachung aus 2021 + elektrische Markise
- Zähler im Sicherungskasten aus 2024
- FI-Schalter vorhanden
- Südausrichtung
- Garage im Garagenhof
- Garagendach aus 2015
- Sektionalgaragentor aus 2018, wird über Solar betrieben

**??????? ????????: 24456048 - 50259 Pulheim**

# ??? ??? ??? ??????????

Pulheim ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen und liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Köln entfernt. Die Stadt Pulheim hat eine Einwohnerzahl von etwa 57.000 und ist in 12 Stadtteile unterteilt.

Das Stadtzentrum von Pulheim ist geprägt von einer Kombination aus historischen und modernen Gebäuden. Der Pulheimer Bahnhof ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und bietet eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Köln, Düsseldorf und Aachen. In der Innenstadt befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Auch die Bildung Ihrer Kinder wird in Pulheim bestens gefördert. In Pulheim gibt es einige Grundschulen, ein Gymnasium und eine Realschule, die von der Immobilie sogar zu Fuß zu erreichen sind. Aber auch die umliegenden Schulen sind mit dem Bus oder Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

In der näheren Umgebung der Stadt Pulheim gibt es mehrere Naturschutzgebiete, wie das Pulheimer Bach- und Quellgebiet oder die Pulheimer Seenlandschaft. Diese bieten Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Schwimmen. Außerdem gibt es in Pulheim mehrere Parks und Grünflächen.

Kulturell bietet Pulheim einige interessante Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Paffendorf, welches heute ein Kulturzentrum ist und regelmäßig Veranstaltungen und Ausstellungen beherbergt. Auch die St. Kosmas und Damian Kirche aus dem 12. Jahrhundert ist einen Besuch wert. In der Nähe des Stadtzentrums befindet sich auch das Galeriehaus, welches wechselnde Ausstellungen moderner Kunst zeigt.

Die Stadt Pulheim ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn A1 und A57 sind in kürzester Zeit zu erreichen und bieten eine schnelle Verbindung in Richtung Köln und das Ruhrgebiet. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto zu erreichen.
Insgesamt ist Pulheim eine lebhafte Stadt mit einer guten Infrastruktur und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

**??????? ????????: 24456048 - 50259 Pulheim**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 213.76 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

**??????? ????????: 24456048 - 50259 Pulheim**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sylvia Krabbe

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com