

Pulheim – Stommeln

# Renoviert und bezugsfrei: 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Pulheim-Stommeln

Objektnummer: 24456032woh



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

**KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24456032woh - 50259 Pulheim – Stommeln

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

Objektnummer: 24456032woh - 50259 Pulheim – Stommeln

## Auf einen Blick

Objektnummer	24456032woh
Wohnfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24456032woh - 50259 Pulheim – Stommeln

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	87.75 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.04.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24456032woh - 50259 Pulheim – Stommeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456032woh - 50259 Pulheim – Stommeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456032woh - 50259 Pulheim – Stommeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456032woh - 50259 Pulheim – Stommeln

## 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: 24456032woh - 50259 Pulheim – Stommeln

## 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: 24456032woh - 50259 Pulheim – Stommeln

## Ein erster Eindruck

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese helle drei-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Süd-Balkon im beliebten Pulheim-Stommeln. Die attraktive 71 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einem gepflegten 5-Parteien-Haus, das im Jahr 1999 erbaut wurde. Die Wohnung wurde 2021 modernisiert und besticht durch ihre ruhige Lage, da die beiden Schlafzimmer nach hinten ausgelegt sind und somit eine angenehme Wohnatmosphäre bietet. Über ein großzügiges Treppenhaus erreichen Sie auf der 1. Etage die 3-Zimmer-Wohnung. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über die Diele in das Herzstück der Wohnung. Dies bildet der offene Wohnbereich, der durch seinen lichtdurchfluteten Eindruck zu gefallen weiß. Hierfür sorgt die große Fensterfront mit Schiebeelement. Die moderne Ausstattung umfasst eine neue Gasheizung, die im September 2023 installiert wurde und die Fußbodenheizung mit individueller Steuerung in jedem Raum. Die doppelt verglasten Kunststofffenster sind mit neuen Dichtungen versehen und sorgen für eine optimale Isolierung. Im Wohnzimmer sind elektrische Rollläden installiert, die zusätzlichen Komfort bieten. An warmen Sommertagen sorgt die Klimaanlage für eine angenehme Raumtemperatur. Die Wohnung verfügt über eine moderne, voll ausgestattete Küche aus dem Jahr 2016, die im Kaufpreis enthalten ist. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein separater, abschließbarer Kellerraum mit Strom bieten zusätzlichen Stauraum. Der Waschraum im Keller ermöglicht die Unterbringung von Waschmaschine und Trockner, die jedoch auch in der Wohnung platziert werden können. Ein Highlight der Wohnung ist der große Balkon, der mit einer Markisen und zwei Balkonfächern ausgestattet ist. Zudem steht ein Stellplatz direkt vor dem Haus zur Verfügung. Die Wände sind mit Malervlies versehen, was für eine ansprechende Optik sorgt. Zudem wird der Strom über eine Photovoltaikanlage am Balkon erzeugt, was umweltfreundlich und kostensparend ist. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 198 Euro, inklusive Rücklagen. Insgesamt bietet diese Wohnung eine hervorragende Kombination aus modernem Wohnkomfort und ruhiger Lage – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Immobilie steht leer und kann sowohl als Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung erworben werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

Objektnummer: 24456032woh - 50259 Pulheim – Stommeln

## Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick

- 71 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1999
- modernisiert in 2021
- neue Gasheizung aus September 2023 (noch nicht im Energieausweis berücksichtigt)
- weiße Zargen und Türen kürzlich erneuert
- Fußbodenheizung mit Einzelsteuerung in jedem Raum
- in allen Räumen Rollläden und im Wohnzimmer elektrische Rollläden
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- großer Balkon mit Markise und zwei seitlichen Balkonfächern
- Stellplatz vor dem Haus
- gepflegtes 5-Parteien-Haus, insgesamt 3 Eigentümer
- Schlafzimmer nach hinten raus, ruhig gelegen
- Klimaanlage
- Waschraum im Keller, (Waschmaschine und Trockner können auch in der Wohnung untergebracht werden)
- Abstellraum in der Wohnung
- Strom, über PV-Anlage am Balkon
- Wände mit Malervlies
- Separater, abschließbarer Kellerraum mit Strom
- moderne, voll ausgestattete Küche aus 2016
- Hausgeld ca. 198 € monatlich inkl. Rücklagen

Objektnummer: 24456032woh - 50259 Pulheim – Stommeln

## Alles zum Standort

Das ca. 8.300 Einwohner zählende Stommeln entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem der beliebtesten Wohnorte im Kölner Westen. Durch seine optimale Autobahnbindung ist Stommeln der ideale Wohnort für morgendliche Berufspendler nach Köln (A1) und Düsseldorf (A57). Mit dem praktischen Regional-Express (halbstündige Abfahrten) ist der Kölner Dom in gerade einmal 20 Minuten Fahrzeit ebenfalls schnell erreicht. Supermärkte und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich fußläufig. Weitergehende Einkaufsmöglichkeiten stehen in Pulheim zur Verfügung. Vor allem die Stommeler Dorfgemeinschaft zeichnet sich durch die immer wiederkehrenden Veranstaltungen auf dem zentralen Stommeler Marktplatz aus. Im unmittelbaren Umfeld von Stommeln stehen mit einer Vielzahl an Reiterhöfen und den beliebtesten Golfplätzen des Rheinlandes natürliche Naherholungsmöglichkeiten bereit. Internationale Aufmerksamkeit erlangen Stommeln und Umfeld als jährlicher Austragungsort der "European Golf Tour" im Golfclub "Gut Lärchenhof". Auch die Bildung Ihrer Kinder wird in Stommeln sehr gut gefördert. Der Stadtteil bietet für die Kleinen insgesamt vier Kindergärten mit bester Betreuung. Außerdem gibt es drei Grundschulen und eine integrierte Deutsch-Italienische Gesamtschule. Weitere Schulformen sind schnell mit dem Bus oder Fahrrad in Pulheim zu erreichen.

Objektnummer: 24456032woh - 50259 Pulheim – Stommeln

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2030. Endenergieverbrauch beträgt 87.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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: 24456032woh - 50259 Pulheim – Stommeln

## 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)