

Pulheim – Pulheim

# Freistehendes Einfamilienhaus im Herzen von Pulheim

Objektnummer: 24456036



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181,76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 572 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24456036 - 50259 Pulheim – Pulheim

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

Objektnummer: 24456036 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24456036
Wohnfläche	ca. 181,76 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1994
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 188 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 24456036 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	324.84 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.09.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24456036 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456036 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456036 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456036 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24456036 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456036 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456036 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456036 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456036 - 50259 Pulheim – Pulheim

## 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: 24456036 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses einzigartige, freistehende Einfamilienhaus im Zentrum von Pulheim. Das Objekt wurde 1960 in massiver Bauweise errichtet und 1968 durch einen Anbau erweitert. Mit einer Wohnfläche von ca. 182 m<sup>2</sup>, verteilt auf sieben Zimmer, und einer Grundstücksfläche von ca. 572 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie Platz für die ganze Familie. Das Erdgeschoss teilt sich in einen hellen Eingangsbereich mit Garderobe, einen besonders großzügigen Wohn- & Essbereich, die Küche und ein Gäste- / Arbeitszimmer auf. Zudem befinden sich auf der unteren Ebene ein zusätzliches Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Dusche, die das Haus bis ins hohe Alter auf einer Ebene bewohnbar machen. Über die schöne Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich drei individuell nutzbare Schlafzimmer, ein separates WC sowie ein zusätzliches Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Der Wohnbereich, sowie die Küche bieten einen direkten Zugang zur Terrasse, die leicht erhöht einen wunderschönen Blick in den Garten freigibt. Ein Teil der Terrasse ist überdacht und durch ein elektrisches Garagentor befahrbar, so dass diese auch als Carport und perfekt zur Gartenbewirtschaftung genutzt werden kann. Der ca. 318 m<sup>2</sup> große Garten mit südlicher Ausrichtung bietet ausreichend Platz für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Unter der erhöhten Terrasse befindet sich praktischer Stauraum für Gartengeräte. Die voll unterkellerte Immobilie überzeugt durch besonders viel Nutzfläche. Der 1968 errichtete Anbau ist ebenfalls voll unterkellert. Drei große Kellerräume, von denen einer durch besonders viele Fenster wohnlich nutzbar ist, ein Vorratsraum und eine Waschküche stehen Ihnen hier zur Verfügung. Das Dachgeschoss verfügt über eine stattliche Raumhöhe und bietet sich als Ausbaureserve für zusätzlichen Wohnraum an. Der Keller und das Dachgeschoss bieten zusammen eine beeindruckende Nutzfläche von ca. 189 m<sup>2</sup>. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage am Haus mit einem Stellplatz davor. Im Jahre 1994 wurden am Haus einige Renovierungen vorgenommen. Darunter die Modernisierung aller Badezimmer, die Dämmung der Zwischendecke zum Dachgeschoss und der Austausch aller Fenster gegen doppelverglaste Kunststofffenster mit Rollläden. Lediglich die beiden Fensterelemente im Wohnzimmer wurden nicht ausgetauscht, hier wurde ca. 2014 die Verglasung erneuert. Bitte beachten Sie, dass trotz der durchgeführten Renovierungen ein gewisser Modernisierungstau des Hauses besteht, den Sie bei Ihrer Anfrage berücksichtigen sollten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24456036 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:

- ca. 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 572 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 189 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Keller & Dachgeschoss)
- ca. 318 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- Sieben Zimmer
- Sechs Schlafzimmer
- Schlafzimmer & Badezimmer im EG - Nutzung bis ins hohe Alter möglich
- Baujahr 1960
- Anbau von 1968
- Fenster 1994 erneuert
- Dämmung der Zwischendecke zum Dachgeschoss in 1994
- Alle Badezimmer 1994 modernisiert
- Garage
- Carport / Terrassenüberdachung

Objektnummer: 24456036 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus im Zentrum von Pulheim bietet eine seltene Gelegenheit, in einer von Mehrfamilienhäusern geprägten Umgebung zu wohnen. Das Objekt sticht als eines der wenigen Einfamilienhäuser in dieser urbanen Lage besonders hervor. Diese Einzigartigkeit verleiht der Immobilie ein hohes Maß an Privatsphäre und Individualität – Eigenschaften, die in dieser zentralen und gut angebundenen Nachbarschaft schwer zu finden sind. Hier vereinen sich die Vorteile städtischen Lebens mit der Ruhe eines freistehenden Hauses. Die Lage im Herzen von Pulheim bietet eine hervorragende Infrastruktur. Innerhalb weniger Gehminuten erreichen Sie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Venloer Straße, eine der Hauptverkehrsadern, liegt in direkter Nähe und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomieangebote. Besonders erwähnenswert sind gemütliche Cafés, internationale Restaurants und kleine Boutiquen, die das städtische Flair Pulheims unterstreichen. Für Familien ist die Umgebung besonders attraktiv, da sich Schulen, Kindergärten und Sportvereine ebenfalls in unmittelbarer Nähe befinden. Die öffentlichen Verkehrsmittel bieten eine gute Anbindung an Köln und die umliegenden Städte, was diese Lage ideal für Pendler macht. Der Pulheimer Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Köln. Trotz der zentralen Lage müssen Sie nicht auf Naherholungsmöglichkeiten verzichten. Das Haus liegt nur wenige Minuten vom Pulheimer See und Grünflächen entfernt, die sich perfekt für Spaziergänge, Jogging oder Picknicks anbieten. Auch der nahegelegene Abtei- und Klosterpark Brauweiler lädt zu Erholung im Grünen ein. Für sportlich Aktive gibt es zudem zahlreiche Rad- und Wanderwege, die die Umgebung Pulheims durchziehen. Insgesamt bietet diese Immobilie nicht nur urbanes und zentrales Wohnen, sondern durch die einzigartige Lage inmitten eines Mehrfamilienhausviertels auch ein hohes Maß an Exklusivität und Wohnkomfort – eine seltene Kombination, die sowohl für Familien als auch für Individualisten reizvoll ist.



Objektnummer: 24456036 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 324.84 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24456036 - 50259 Pulheim – Pulheim

## 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)