

Pulheim – Pulheim

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in beliebter Lage

Objektnummer: 24406019



www.von-poll.com

MIETPREIS: 2.535 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 297 m²

Objektnummer: 24406019 - 50259 Pulheim – Pulheim

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

Objektnummer: 24406019 - 50259 Pulheim – Pulheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24406019
Wohnfläche	ca. 195 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2006

Haus	Doppelhaushälfte
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24406019 - 50259 Pulheim – Pulheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	14.10.2029	Endenergie- verbrauch	112.00 kWh/m ² a
Befuerung	Gas	Energie- Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24406019 - 50259 Pulheim – Pulheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24406019 - 50259 Pulheim – Pulheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24406019 - 50259 Pulheim – Pulheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24406019 - 50259 Pulheim – Pulheim

Die Immobilie



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Köln



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Lindenthal**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24406019 - 50259 Pulheim – Pulheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 24406019 - 50259 Pulheim – Pulheim

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen die gepflegte Doppelhaushälfte in beliebter Lage von Pulheim. Die schöne Doppelhaushälfte wurde 2006 massiv erbaut und überzeugt vor allem durch ihre großzügige Raumaufteilung mit vollausgebautem Dachgeschoss auf ca. 195 m² Wohnfläche. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie über die Diele mit angrenzendem Gäste-WC in das Herzstück des Hauses. Der moderne, offengestaltete Wohn- und Essbereich weiß seine neuen Eigentümer zu begeistern und bietet einen Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse mit angrenzendem Garten. Hier lassen sich wunderbare Sonnenstunden mit der Familie genießen. Für Kochbegeisterte bietet Ihnen die angrenzende Küche freie Gestaltungsmöglichkeiten. Die drei Schlafzimmer im Obergeschoss bilden den familienfreundlichen Charakter des Hauses. Eines der Schlafzimmer bietet Zugang zum Balkon, der zur Nordseite hinausgeht. Das Tageslichtbad ist sowohl mit einer Dusche, als auch mit einer Badewanne ausgestattet. Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss lässt Ihnen diverse Nutzungsmöglichkeiten offen. Von einer separaten Einheit für die Kinder, bis hin zum Arbeits- und Gästezimmer, sind hier viele Varianten denkbar. Im Kellergeschoss sind ein großer Hobbykeller, ein Abstellraum sowie die Waschküche mit angrenzendem Bad untergebracht. Das komplette Haus wurde 2019 komplett renoviert und ist mit Marmorböden und Laminat in den Schlafbereichen ausgestattet. Das Haus wird über eine Gasheizung versorgt und verfügt auf allen Etagen über Fußbodenheizung. Zudem sind alle Fenster im Haus mit Rollläden versehen. Abgerundet wird das Angebot durch die an das Haus grenzende Garage mit Zugang zum Garten sowie den mehreren Stellplätzen vor der Garage. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

Objektnummer: 24406019 - 50259 Pulheim – Pulheim

Alles zum Standort

Das Haus liegt in der, vor allem bei jungen Familien außerordentlich beliebten, ca. 22.000 Einwohner großen Stadt Pulheim. Im unmittelbaren Kölner Speckgürtel gelegen, entwickelte sich die Stadt Pulheim in den letzten Jahren zu einem der beliebtesten Wohnorte im Kölner Westen. Vor allem durch seine günstige Bahnanbindung sind der Kölner Hauptbahnhof in 15 Minuten und der Düsseldorfer Hauptbahnhof in 45 Minuten erreicht. In Kombination mit den Autobahnanbindungen zur A1 und A57 ist Pulheim ein idealer Standort für morgendliche Berufspendler. Mehrere Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Objektnummer: 24406019 - 50259 Pulheim – Pulheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.10.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m²*a). Die Energieeffizienzklasse ist D.
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: 24406019 - 50259 Pulheim – Pulheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236 Köln-Lindenthal
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com