

Pulheim – Stommeln

# Modernes Wohnen in idyllischer Feldrandlage

CODE DU BIEN: 25456004



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

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 342 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25456004 - 50259 Pulheim – Stommeln

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25456004 - 50259 Pulheim – Stommeln

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25456004	Prix d'achat	450.000 EUR
Surface habitable	ca. 92 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Pièces	3.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1974	Aménagement	Terrasse, WC invités
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25456004 - 50259 Pulheim – Stommeln

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	08.02.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	234.53 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1974



CODE DU BIEN: 25456004 - 50259 Pulheim – Stommeln

## La propriété





CODE DU BIEN: 25456004 - 50259 Pulheim – Stommeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456004 - 50259 Pulheim – Stommeln

## La propriété





CODE DU BIEN: 25456004 - 50259 Pulheim – Stommeln

## La propriété





CODE DU BIEN: 25456004 - 50259 Pulheim – Stommeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456004 - 50259 Pulheim – Stommeln

## La propriété



### 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)

CODE DU BIEN: 25456004 - 50259 Pulheim – Stommeln

## Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charmante Doppelhaushälfte in äußerst familienfreundlicher Lage von Pulheim-Stommeln. Die einladende Immobilie verfügt über ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet ein nach Westen ausgerichtetes Grundstück von ca. 342 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde 1973 in Massivbauweise errichtet und seitdem liebevoll gepflegt und 2019 umfassend modernisiert. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein harmonisches Wohnambiente, das durch die großformatigen, stilvollen Fliesen im gesamten Haus unterstrichen wird. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse, die einen wunderbaren Blick in den weitläufigen Garten eröffnet. Die moderne Küche fügt sich nahtlos in das offene Wohnkonzept ein und schafft eine einladende Atmosphäre für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Ein modernes Gäste-WC ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss. Über eine weiße Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das zwei individuell nutzbare Schlafzimmer bereithält. Besonders hervorzuheben ist der idyllische Blick über die umliegenden Felder, der eine ruhige und erholsame Wohnqualität garantiert. Das moderne Tageslichtbad wurde stilvoll gestaltet und bietet mit einer bodengleichen Dusche sowie einer Badewanne höchsten Komfort. Die Immobilie ist voll unterkellert und hält neben einem geräumigen, beheizbaren Hobbyraum mit Tageslicht auch einen Abstellraum sowie den Heizungsraum bereit. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 2016. Zudem tragen die neuen dreifach isolierten Kunststofffenster zur energetischen Optimierung des Hauses bei. Abgerundet wird das Immobilienangebot durch eine Garage seitlich des Hauses mit Zugang zum Garten. Die Doppelhaushälfte bietet Ihnen und Ihrer Familie ein schönes Zuhause in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.



CODE DU BIEN: 25456004 - 50259 Pulheim – Stommeln

## Détails des commodités

Alles auf einen Blick:

- Doppelhaushälfte
- Massivbauweise
- Baujahr 1974
- Umfassend modernisiert in 2019
- 3-Fach verglaste Kunststofffenster
- Anbau über die gesamte Terrasse möglich, schafft ca. 45 m<sup>2</sup> weitere Wohnfläche
- Öl-Heizung aus 2016 (Gas liegt in der Straße)
- Elektrik aus 2019
- Großformatige graue Fliesen
- Wasserleitungen teilweise aus 2019
- Ein Kamin kann nachgerüstet werden
- Neue Terrasse
- Garage am Haus mit Zugang zum Garten

CODE DU BIEN: 25456004 - 50259 Pulheim – Stommeln

## Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet mitten im schönen Mühlenort Pulheim-Stommeln bei Köln. Die malerische Ortschaft liegt etwa 15 Kilometer westlich von Köln und ist von einer idyllischen Landschaft geprägt, die sich durch sanfte Hügel und fruchtbare Felder auszeichnet. Die Umgebung ist von zahlreichen Bäumen und Grünflächen durchzogen, was dem Ort ein ländliches und ruhiges Ambiente verleiht. Das Zentrum von Pulheim-Stommeln wird von historischen Gebäuden und Fachwerkhäusern gesäumt, die dem Dorf ein traditionelles und gemütliches Flair verleihen. In der Mitte des Dorfes befindet sich oft ein lebhafter Marktplatz, der als Treffpunkt für die Bewohner dient und auf dem gelegentlich lokale Märkte und Veranstaltungen stattfinden. Im Umkreis von 5 bis 10 Kilometern sorgen zudem weitere Ärzte und ein Krankenhaus für eine gute medizinische Versorgung. Alles für den täglichen Bedarf finden Sie direkt im Ortskern. Die umliegende Landschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung. Es gibt Wander- und Radwege, die durch die malerische Natur führen, sowie Parks und Grünanlagen, in denen man entspannen kann. Hallen- und Freibad, Sport- und Spielplätze sowie Kitas und sämtliche Schulformen finden Sie ebenfalls vor Ort und der näheren Umgebung. Pulheim-Stommeln liegt verkehrsgünstig in der Nähe (ca. 7 Minuten mit dem Auto) der Autobahn A57, was den Zugang zu den umliegenden Städten und Sehenswürdigkeiten erleichtert. Auch die Bundesstraßen 59 und 477 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Trotzdem hat das Dorf seinen ländlichen Charme bewahrt und bietet seinen Bewohnern und Besuchern eine angenehme und entspannte Lebensweise. Zahlreichen Busverbindungen ermöglichen schnelles Vorankommen in der Umgebung. Der ortseigene Bahnhof verfügt über einen Bundesbahnanschluss Richtung Köln und Mönchengladbach. Über die Regionalbahn erreichen Sie Köln-Ehrenfeld beispielsweise in ca. 12 Minuten. Für rasches Vorankommen wird die S-Bahn Anbindung nach Köln bald fertig gestellt.

CODE DU BIEN: 25456004 - 50259 Pulheim – Stommeln

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 234.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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.



CODE DU BIEN: 25456004 - 50259 Pulheim – Stommeln

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)