

Pulheim – Stommeln

# Flächenwunder - Freistehendes Zweifamilienhaus mit Schwimmbad und großem Südgrundstück in Pulheim

???????? ??????????: 23456036



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

???? ??????: 746.000 EUR • ??????????: ca. 308 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 786 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23456036 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

???????? ??????????: 23456036 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ??? ??????

???????? ??????????	23456036	????? ???????	746.000 EUR
????????????	ca. 308 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	????????? ?? ??	??????????????	????????????????
??????????	8	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	6	????????????????????????	ca. 74 m <sup>2</sup>
????????????	3	??????	??????
????? ?????????????	1979	???????	????????, WC ????????????, ???????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????		

???????? ??????????: 23456036 - 50259 Pulheim – Stommeln

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????
???????????	
????? ????????????	?????

??????? ???????: 23456036 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ????????





???????? ??????????: 23456036 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ?????????





??????? ???????: 23456036 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ????????



???????? ??????????: 23456036 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ?????????



### 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



??????? ???????: 23456036 - 50259 Pulheim – Stommeln

??? ?????? ???????????

Wichtige Information: Die Eigentümerin im Alter von 93 Jahren würde sich die Nachfolger Ihrer liebevoll gepflegten Immobilie gerne selber aussuchen und zahlt den Erwerb bis zur Eigennutzung und ihrem Lebensende eine angemessene Miete. VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses freistehende Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in bester Nachbarschaft von Pulheim-Stommeln. 1979 wurde die Immobilie auf einem ca. 786 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und seither gepflegt. Die halb unterkellerte Immobilie verfügt über ca. 308 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf insgesamt 8 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten und bietet ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsideen. Um die genaue Aufteilung einsehen zu können, schauen Sie sich bitte die angefügten Grundrissen sowie dem virtuellen Rundgang an. Das Haus verfügt über zwei separate Hauseingänge, die den Zugang zu den verschiedenen Bereichen erleichtern und so ebenfalls das Potenzial für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Privat- und Geschäftsräumen ermöglicht. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist das Schwimmbad mit Dusche im Erdgeschoss. Hier können Sie an heißen Sommertagen Ihre Bahnen ziehen und entspannen. Zudem besteht die Möglichkeit, eine weitere Garage auf der anderen Seite des Hauses zu errichten, um Ihre Fahrzeuge sicher zu parken. Zusätzlich steht Ihnen ein Carport zur Verfügung. Das Haus ist ruhig und dennoch gut angebunden gelegen. In der Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Ein Energieausweis wurde bereits beantragt und kann bei einer Besichtigung eingesehen werden.

??????? ???????: 23456036 - 50259 Pulheim – Stommeln

??? ??? ??? ???????????

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. 10 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. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur ca. 150 Meter entfernt und stellt nur eine der zahlreichen Busverbindungen in der Umgebung dar. Der ortseigene Bahnhof verfügt über einen Bundesbahnanschluss Richtung Köln und Mönchengladbach. Über die Regionalbahn erreichen Sie Köln-Ehrenfeld beispielsweise in ca. 12 Minuten.

??????? ???????: 23456036 - 50259 Pulheim – Stommeln

????? ??????????????

**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.



???????? ??????????: 23456036 - 50259 Pulheim – Stommel

????????????? ??????????????????

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

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)