

Pulheim – Pulheim

# Freistehender Bungalow mit Garage und Sonnengarten in Pulheim

????????? ??????????: 24456035



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

???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 103 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 370 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24456035 - 50259 Pulheim – Pulheim

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

???????? ??????????: 24456035 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24456035	????? ???????	450.000 EUR
????????????	ca. 103 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ???	3		
??????????			
??????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1970	??????????????	
?????? ?????????????	1 x ???????	?????????	?????????

???????? ?????: 24456035 - 50259 Pulheim – Pulheim

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

????????? ?????????	???????? ?????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????	?????	????? ????? ?????????	270.37 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ??	26.08.2034	????????? ????????????? ?????????	H
???? ?????	?????	???? ????? ???????? ? ? ? ????????? ?????????????	1970



???????? ??????????: 24456035 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24456035 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24456035 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24456035 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ?????????





???????? ?????: 24456035 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ????????



???????? ??????????: 24456035 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ????????



### 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)

???????? ??????????: 24456035 - 50259 Pulheim – Pulheim

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

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diesen freistehenden Bungalow in ruhiger Lage von Pulheim mit 4 Zimmer und einer Wohnfläche von ca.103 m<sup>2</sup>. Gelegen in einem ruhigen Wohngebiet am Ende eines Wendehammers, besticht das Haus durch seine sonnige Südwest-Lage und einem nicht einsehbaren Garten, der absolute Privatsphäre bietet. Der Bungalow verfügt über eine schöne Raumaufteilung, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten offenlässt. Die helle, geräumige Küche mit Essplatz lädt zum Verweilen ein. Der große Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Holzparkett und einem wunderschönen Blick in den Garten bietet direkten Zugang zur glasüberdachten Terrasse – perfekt, um entspannte Stunden im Freien zu genießen. Vom Wohnzimmer sowie vom Schlafzimmer aus gelangt man direkt in den gepflegten Garten. Drei Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen, bieten genügend Platz für eine kleine Familie. Im Haus sind teilweise elektrische Rollläden vorhanden. Das helle Tageslichtbad, aus dem Jahr 2000 ist ausgestattet mit einer Dusche, WC, Bidet und Waschbecken. Der großzügige Flur verfügt über eine praktische Garderobenecke, hier besteht die Möglichkeit eines Gäste-WCs. Der südlich ausgerichtete Sonnengarten hinter dem Haus ist ein absoluter Rückzugsort und bietet viel Privatsphäre. Der gepflegte Vorgarten, der ebenfalls nicht einsehbar ist, kann zusätzlich als Garten genutzt werden und beherbergt ein großes Gartenhäuschen, das viel Platz für Gartengeräte und Outdoor-Möbel bietet. Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet mit einer Fläche von ca. 35 m<sup>2</sup> viel Stauraum. Der Keller ist gefliest und verputzt, mit Heizkörpern ausgestattet und bietet neben einem Waschraum mit Dusche und Waschbecken auch gute Abstellmöglichkeiten. Die Gas-Heizung ist aus dem Jahr 2011. Die Garage ist besonders praktisch gestaltet und bietet neben einer Überlänge ein elektrisches Rolltor aus dem Jahr 2019, sowie einen direkten Zugang zum Garten. Vor der Garage befindet sich eine zusätzliche Stellfläche, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Der Stromanschluss und ein Werkzeugschrank in der Garage runden das Angebot ab. Der Bungalow ist dank des praktischen Wohnens auf einer Ebene eine ideale Wahl für Menschen jeden Alters.



???????? ??????????: 24456035 - 50259 Pulheim – Pulheim

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

Alles auf einen Blick:

- heller Bungalow
- Im Wendehammer gelegen
- sonnige Südwest Lage
- ruhiges Wohngebiet mitten in Pulheim
- geschützter, privater, nicht einsehbarer Garten
- Glasüberdachte Terrasse
- Zugang zum Garten vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer
- Garage mit Überlänge, elektrischem Garagentor, Durchgang zum Garten
- komfortabler Vorgarten mit Gartenhaus
- Drei Schlafzimmer
- Tageslichtbad aus 2000
- Terrassenüberdachung aus 2007
- Gas-Heizung 2011
- elektrischen Garagentor 2019
- geräumige Echtholz Volleichen Küche mit Essplatz
- Flur mit großer Garderobenecke
- Möglichkeit eines Gäste-WCs im Flur
- teilweise elektrische Rollläden
- Barrierefreiheit des Bungalows möglich

???????? ??????????: 24456035 - 50259 Pulheim – Pulheim

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

Pulheim ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen und liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Köln entfernt. Die Stadt Pulheim hat eine Einwohnerzahl von etwa 57.000 und ist in 12 Stadtteile unterteilt. Das Stadtzentrum von Pulheim ist geprägt von einer Kombination aus historischen und modernen Gebäuden. Der Pulheimer Bahnhof ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und bietet eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Köln, Düsseldorf und Aachen. In der Innenstadt befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Auch die Bildung Ihrer Kinder wird in Pulheim bestens gefördert. In Pulheim gibt es einige Grundschulen, ein Gymnasium und eine Realschule, die von der Immobilie sogar zu Fuß zu erreichen sind. Aber auch die umliegenden Schulen sind mit dem Bus oder Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. In der näheren Umgebung der Stadt Pulheim gibt es mehrere Naturschutzgebiete, wie das Pulheimer Bach- und Quellgebiet oder die Pulheimer Seenlandschaft. Diese bieten Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Schwimmen. Außerdem gibt es in Pulheim mehrere Parks und Grünflächen. Kulturell bietet Pulheim einige interessante Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Paffendorf, welches heute ein Kulturzentrum ist und regelmäßig Veranstaltungen und Ausstellungen beherbergt. Auch die St. Kosmas und Damian Kirche aus dem 12. Jahrhundert ist einen Besuch wert. In der Nähe des Stadtzentrums befindet sich auch das Galeriehaus, welches wechselnde Ausstellungen moderner Kunst zeigt. Die Stadt Pulheim ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn A1 und A57 sind in kürzester Zeit zu erreichen und bieten eine schnelle Verbindung in Richtung Köln und das Ruhrgebiet. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto zu erreichen. Insgesamt ist Pulheim eine lebhafte Stadt mit einer guten Infrastruktur und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

???????? ??????????: 24456035 - 50259 Pulheim – Pulheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 270.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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.



???????? ??????????: 24456035 - 50259 Pulheim – Pulheim

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

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

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: pulheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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