

Pulheim – Stommeln

# Individuelles Architektenhaus mit Garten und Garage

????????? ??????????: 24406033



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

???? ??????: 595.500 EUR • ??????????: ca. 135,52 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ?????: 225 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

???????? ??????????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ??? ??????

???????? ??????????	24406033	????? ???????	595.500 EUR
????????????	ca. 135,52 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2006	?????????	????????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	?????????????	????????
		????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
?????????????	15.10.2034	?????????	93.90 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????????		?????????????	
?????????? ???		?????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	C
		???????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ?????????



???????? ?????????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ?????????



???????? ??????????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ?????????



???????? ??????????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ?????????





???????? ??????????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ?????????



???????? ?????????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ?????????



???????? ?????????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ?????????



???????? ?????????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ?????????



???????? ??????????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ?????????



???????? ?????????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ?????????



???????? ?????????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ?????????



??????? ???????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ????????





??????? ???????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ????????



???????? ?????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ????????



???????? ?????????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ?????????



???????? ??????????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

?? ?????????



??????? ???????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

??????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen dieses moderne Einfamilienhaus in beehrter Lage von Pulheim-Stommeln, das 2006 in monolithischer Bauweise auf einem 225 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Die durchdachte Raumaufteilung bietet den Bewohnern großzügige Flächen und zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich ein offener Koch- und Essbereich, ein geräumiger Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC sowie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich. Ein Kamin sorgt hier an kalten Wintertagen für wohlige Wärme. Die große Hebeschiebetür lässt viel Tageslicht in den Wohnraum und führt direkt auf die nach Südosten ausgerichtete Terrasse. Von hier bietet sich ein herrlicher Blick in den künstlerische Garten, der mit hohen Pflanzen eine angenehme Privatsphäre schafft. Der großzügige Hauswirtschaftsraum zählt als fünftes Zimmer und kann aufgrund des direkten Zugangs zur zweiten Terrasse auch als Arbeitszimmer genutzt werden. Eine geradlinige Treppe verbindet das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss. Hier befinden sich drei Schlafzimmer, ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie ein Abstellraum. Ein besonderes Highlight sind die Terrasse und der Balkon, die an zwei der Kinderzimmer angrenzen und zusätzliche Rückzugsorte im Freien bieten. Das gesamte Haus ist hochwertig gefliest und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit direktem Zugang zum Garten sowie einem Stellplatz vor der Garage. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



??????? ???????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

- monolithische Bauweise
- zwei Geschosse
- KfW 70 Energieeffizienzhaus
- Baujahr 2006
- Fußbodenheizung
- Gasbrennwerttherme aus 2020
- Kamin
- mehrere Rückzugsmöglichkeiten
- Einzelgarage
- Stellplatz
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Abstellraum im Dachgeschoss

??????? ???????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

Pulheim-Stommeln ist ein Ortsteil der Stadt Pulheim im Rhein-Erft-Kreis, Nordrhein-Westfalen. Das Dorf liegt etwa 20 Kilometer nordwestlich von Köln und ist sowohl ländlich geprägt als auch gut an das städtische Umfeld angebunden. Stommeln zeichnet sich durch seine ruhige, dörfliche Atmosphäre aus, wobei moderne Wohngebiete und traditionelle Fachwerkhäuser das Ortsbild prägen. Die flache Landschaft rund um Stommeln ist typisch für die Kölner Bucht und wird von landwirtschaftlich genutzten Feldern, Wiesen und vereinzelt Waldflächen bestimmt. Verkehrstechnisch ist Stommeln gut erschlossen. Es gibt eine Bahnverbindung, die den Ort mit Köln und Mönchengladbach verbindet, was Pendlern einen einfachen Zugang zu den umliegenden Städten ermöglicht. Zudem ist die Autobahn A57 in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die gesamte Region sicherstellt. In Stommeln selbst gibt es eine Grundschule, eine Gesamtschule, mehrere Kindergärten, sowie einige kleinere Geschäfte, die den täglichen Bedarf decken. Supermärkte wie Aldi, Penny und Rewe befinden sich direkt am Ortseingang von Stommeln. Größere Einkaufszentren und kulturelle Einrichtungen befinden sich in den umliegenden Städten wie Pulheim oder Köln, die innerhalb kurzer Zeit erreichbar sind. Die Umgebung von Stommeln lädt zu Freizeitaktivitäten wie Radfahren und Wandern ein, da es gut ausgebaute Wege und Naherholungsgebiete gibt. Insgesamt bietet Stommeln eine attraktive Mischung aus dörflicher Idylle und städtischer Nähe, was es besonders für Familien und Pendler zu einem beliebten Wohnort macht.

??????? ???????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 93.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. Capital Makler-Kompass 2024: VON POLL IMMOBILIEN ist bundesweit führender Immobilienmakler Das Wirtschaftsmagazin Capital vergleicht im "Capital Makler-Kompass 2024" die Leistungen von Immobilienmakler-Unternehmen in Deutschland. In 54 Städten erhielt VON POLL IMMOBILIEN beeindruckende Vier- oder Fünfsterne-Bewertungen. VON POLL IMMOBILIEN belegt damit den Spitzenwert und ist bundesweit führender Immobilienmakler. Quelle: Capital, Ausgabe 10/ 2024, Verlag: Gruner + Jahr AG & Co KG

???????? ??????????: 24406033 - 50259 Pulheim – Stommeln

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

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

Jörg Rechermann

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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