

Pulheim / Stommeln – Stommeln

# Gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage von Pulheim-Stommeln

Objektnummer: 25456025



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

MIETPREIS: 650 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25456025 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25456025 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

## Auf einen Blick

|               |            |
|---------------|------------|
| Objektnummer  | 25456025   |
| Wohnfläche    | ca. 59 m²  |
| Bezugsfrei ab | 01.09.2025 |
| Etage         | 2          |
| Zimmer        | 3          |
| Schlafzimmer  | 2          |
| Badezimmer    | 1          |
| Baujahr       | 1971       |

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Mietpreis             | 650 EUR      |
| Nebenkosten           | 200 EUR      |
| Wohnungstyp           | Dachgeschoss |
| Zustand der Immobilie | gepflegt     |
| Bauweise              | Massiv       |
| Ausstattung           | Einbauküche  |

Objektnummer: 25456025 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Zentralheizung                                                             |
| Befuerung          | Gas                                                                        |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25456025 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

## Die Immobilie





Objektnummer: 25456025 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25456025 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

## Die Immobilie

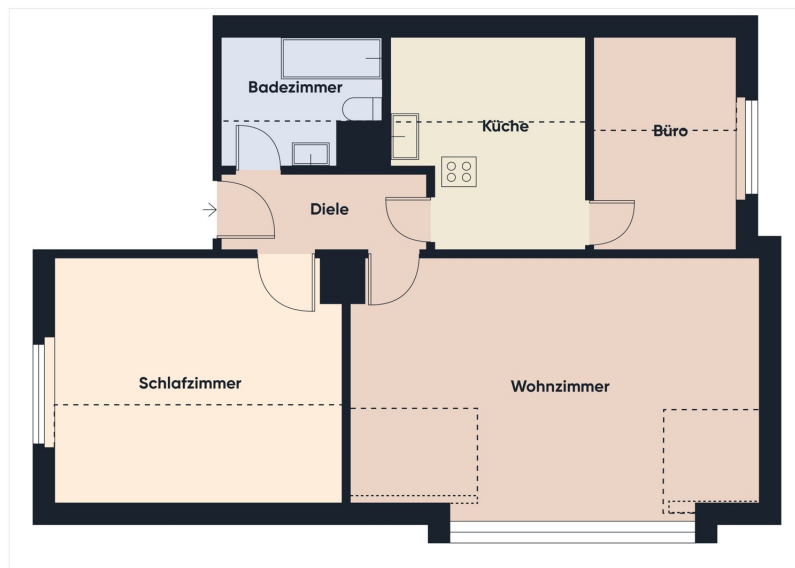


### KOSTENFREIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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.

Objektnummer: 25456025 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25456025 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage von Pulheim-Stommeln.

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung mit ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem ruhigen Drei-Parteien-Haus im beliebten Pulheimer Ortsteil Stommeln. Ideal geeignet für Singles oder Paare, bietet die Wohnung ein angenehmes Wohnambiente mit praktischer Raumaufteilung.

Der helle Wohnbereich überzeugt mit gemütlichem Dachschrägenflair und lädt zum Entspannen ein. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer. Die moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und kann auf Wunsch übernommen werden.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und sorgt für entspannte Wohlfühlmomente. Ein abschließbarer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Die ruhige Wohnlage in Stommeln verbindet ländliche Idylle mit guter Anbindung – ideal für alle, die stadtnah wohnen und dennoch die Ruhe genießen möchten.

Objektnummer: 25456025 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

## Alles zum Standort

Die Wohnung 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. 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 fertiggestellt.

Objektnummer: 25456025 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25456025 - 50259 Pulheim / Stommeln – Stommeln

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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