

Pulheim

# Charmantes Reihenmittelhaus mit Gartenidylle – stilvoll modernisiert im Herzen von Pulheim

????????? ??????????: 25456020



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

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 245 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25456020 - 50259 Pulheim

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

???????? ??????????: 25456020 - 50259 Pulheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25456020	????? ???????	495.000 EUR
????????????	ca. 125 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	4		
????????????? ???	3		
????????????		????? ??????????????	2020
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1965	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25456020 - 50259 Pulheim

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	186.76 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	26.06.2035	????????????	
??????????????????		????????????	F
?????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	??????????	
		????? ??????????????	1965
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ????????: 25456020 - 50259 Pulheim

?? ????????



???????? ??????????: 25456020 - 50259 Pulheim

?? ?????????



??????? ???????: 25456020 - 50259 Pulheim

?? ????????



???????? ??????????: 25456020 - 50259 Pulheim

?? ?????????



??????? ???????: 25456020 - 50259 Pulheim

?? ????????



??????? ????????: 25456020 - 50259 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

??????? ???????: 25456020 - 50259 Pulheim

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses charmante Reihenhaus mitten in Pulheim. Mit einer Wohnfläche von ca. 125m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 245 m<sup>2</sup> ist dieses Reihemittelhaus das ideale Zuhause für Paare oder kleine Familien.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der einen harmonischen Übergang in den hellen Wohnraum schafft. Die vollausgestattete, moderne Küche mit hochwertiger Granitarbeitsfläche verbleibt in der Immobilie. Das Erdgeschoss ist ausgestattet mit pflegeleichten Fliesen. Ein Gäste-WC komplettiert das Raumangebot dieser Ebene.

Der liebevoll angelegte Garten mit südlich ausgerichteter Sonnenterrasse ist ein echtes Highlight der Immobilie. Die 2020 neu gestaltete Terrasse mit Überdachung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl im Freien – wetterunabhängig und charmant zugleich. Ein praktisches Gartenhäuschen ergänzt das Angebot und bietet Stauraum für Gartengeräte.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei lichtdurchflutete Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Ankleidezimmer nutzen lassen. Das Schlafzimmer verfügt über einen Balkon mit Blick in den Garten – ein ruhiger Rückzugsort für eine Tasse Kaffee am Morgen oder ein gutes Buch am Nachmittag.

Das großzügige Badezimmer wurde im Rahmen der Modernisierungen zwischen 2005 und 2009 zu einer echten Wohlfühloase umgestaltet. Ausgestattet mit Fußbodenheizung, einer modernen, ebenerdigen Dusche, einer komfortablen Badewanne und einem integrierten Fernseher wird es zur privaten Wellnessoase im mediterranen Stil. Ein praktischer Zugang zum Dachgeschoss bietet zusätzliche Flexibilität – ideal als Ruheraum, erweiterten Wohnbereich oder einem Kinder- und Jugendzimmer.

Im Kellergeschoss befindet sich ein Hauswirtschaftsraum, sowie ein vielseitig nutzbarer Hobbybereich – ideal als Heimwerkstatt, kreatives Atelier, Musikzimmer oder Fitnessbereich – hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage im nahegelegenen Garagenhof.

???????? ??????????: 25456020 - 50259 Pulheim

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

Alles auf einen Blick:

- Reihenmittelhaus
- Baujahr: 1965
- Grundstück: 245 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 125 m<sup>2</sup>
- Modernisierung 2005 - 2009
- Dachausbau inkl. Gauben und neuer Dacheindeckung 2005
- Gas-Heizung aus 2005
- Elektrik aus 2009
- Neue dreifach verglaste Kunststofffenster im Kellergeschoss
- Doppelt verglaste Kunststofffenster im OG und DG aus 2009
- Elektrische Rollläden im Ober- und Dachgeschoss
- Fliesen- und Parkettboden
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Deckenspots
- Elektrische Rollläden
- Wasserleitungen aus 2005
- Neue Terrasse aus 2020
- Küche aus 2005

??????? ???????: 25456020 - 50259 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 lebhafteste Stadt mit einer guten Infrastruktur und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

??????? ????????: 25456020 - 50259 Pulheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 186.76 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 25456020 - 50259 Pulheim

??

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

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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