Pulheim – Brauweiler

Exklusives Architektenhaus mit Pool in Bestlage von Pulheim-Brauweiler

CODICE OGGETTO: 25456007

PREZZO D'ACQUISTO: 1.395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 237,23 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 828 m^2

CODICE OGGETTO: 25456007 - 50259 Pulheim – Brauweiler

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25456007 - 50259 Pulheim – Brauweiler

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25456007
Superficie netta	ca. 237,23 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25456007 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.06.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	99.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

CODICE OGGETTO: 25456007 - 50259 Pulheim – Brauweiler

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25456007 - 50259 Pulheim – Brauweiler

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25456007 - 50259 Pulheim – Brauweiler

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25456007 - 50259 Pulheim – Brauweiler

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25456007 - 50259 Pulheim – Brauweiler

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25456007 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses exklusive Architektenhaus in einer privaten Anliegerstraße in bester Lage von Pulheim-Brauweiler.

Herzlich willkommen in einer der begehrtesten Wohnlagen des Kölner Umlandes: Eine abgeschlossene Privatstraße, die maximale Ruhe, Privatsphäre und höchsten Wohnkomfort bietet. Dieses beeindruckende Architektenhaus wurde 2004 von dem renommierten und in Brauweiler bekannten Architekten Carsten Bünck entworfen und vereint modernes Design mit hochwertigen Materialien und einer durchdachten Raumaufteilung. Mit einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 828 m² und einer Wohnfläche von ca. 237,23 m² bietet diese Immobilie eine seltene Kombination aus Exklusivität, Privatsphäre und architektonischer Raffinesse.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet im Erdgeschoss das Herzstück des Hauses und beeindruckt mit großen Fensterfronten, die eine lichtdurchflutete Atmosphäre schaffen. Eine beeindruckende Deckenhöhe von 2,75 m verleiht den Räumen ein offenes und einladendes Ambiente. Hochwertiges Vollholzparkett unterstreicht die elegante Wohnqualität, während die luxuriöse SieMatic-Einbauküche mit Geräten von Gaggenau und Miele die Ansprüche an gehobenes Wohnen perfekt erfüllt.

Die durchdachte Raumaufteilung dieses Hauses sorgt für optimalen Wohnkomfort. Das Erdgeschoss verfügt neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich über ein separates Arbeitszimmer sowie, neben der Hauseingangstüre durch eine architektonisch anspruchsvolle Glasfuge abgetrennt, eine praktische Garderobe und ein modernes Gästebad mit Dusche.
Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer sowie ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit freistehender Badewanne, separater Dusche und hochwertigen Armaturen.

Ein Teil des Untergeschosses wurde zur Wohnfläche ausgebaut und bietet ein weiteres Schlafzimmer mit Terrasse, das sich ideal als Jugendbereich oder Gästedomizil eignet. Mit einer Deckenhöhe von 2,25 m bietet der gesamte Kellerbereich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Abstellraum, Fitnessraum, Heimkino oder Weinkeller. Ein zusätzlicher Stauraum im Spitzboden bietet weitere Abstellmöglichkeiten.

Auf der ca. 570 m² großen, nach Süden ausgerichteten Gartenfläche erstreckt sich eine beeindruckende, uneinsehbare Wohlfühloase. Ein hochwertiger Pool, mit einer durchgehenden Wassertiefe von ca. 1,50 m, Außenmaßen von ca. 8,85 m x 4,00 m und einer Treppe, die mühelosen Zugang gewährt, sorgt für entspannte Stunden an heißen Tagen. Ein modernes Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum und die Möglichkeit einer Outdoor-Küche. Großzügige Terrassenflächen laden zum Verweilen ein und bieten den perfekten Rahmen für exklusive Outdoor-Events.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Ästhetik, sondern auch durch eine moderne Haustechnik. Die Gasheizung wurde 2024 erneuert und sorgt für effizientes Heizen. Hochwertige wärmeschutzverglaste Fenster, eine hochwertige Dachdämmung, eine zusätzliche Dämmung der Zwischendecke zum Spitzboden und ein 14 cm starkes Wärmedämmverbundsystem gewährleisten eine optimale Energiebilanz und tragen zum nachhaltigen Wohnkonzept dieses außergewöhnlichen Hauses bei. Die SieMatic Einbauküche mit hochwertigsten Gaggenau und Miele Geräten aus dem Jahre 2015 unterstreicht die moderne Ausstattung und ist im Kaufpreis enthalten. Die gesamte Pooltechnik wurde im Jahr 2020 erneuert und bietet die Möglichkeit der Nachrüstung einer Wärmepumpe zur Beheizung des Pools.
Dieses Haus bietet ein exklusives und geschütztes Wohnumfeld in einer Privatstraße. Zwei Außenstellplätze sowie eine Garage in Überlänge gewährleisten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Neben der idyllischen und ruhigen Lage direkt an der Brauweiler Mühle bietet dieses Anwesen eine perfekte Anbindung an sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und garantieren höchste Lebensqualität.
Die Brauweiler Mühle, nur wenige Meter Fußweg entfernt, bietet einen Dressurreitstall, der das Reiterherz höher schlagen lässt und Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre Pferde in der unmittelbaren Nachbarschaft unterzubringen.

Dieses exklusive Architektenhaus bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, luxuriöses Wohnen mit Privatsphäre und Sicherheit zu vereinen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung!

CODICE OGGETTO: 25456007 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Dettagli dei servizi

Alles auf einen Blick:
- Baujahr 2004
- Architektenhaus von Carsten Bünck
- Weitläufiger Sonnengarten
- Pool: ca. 8,85 m x 4,00 m - Wassertiefe ca. 1,50m
- Private Anliegerstraße
- ca. 828 m² Grundstücksfläche
- ca. 237,23 m² Wohnfläche
- ca. 570 m² Gartenfläche
- Zwei Außenstellplätze
- Eine Garage in Überlänge
- Sechs Zimmer
- Vier Schlafzimmer
- Voll unterkellert mit viel Stauraum
- Gästebad mit Dusche
- Gasheizung 2024 erneuert
- Hochwertige Einbauküche von SieMatic
- Elektrogeräte von Gaggenau und Miele
- Hochwertige Ausstattung
- Vollholzparkett
- Großes Elternbadezimmer mit freistehender Badewanne
- Deckenhöhe von 2,75 m
- Deckenhöhe von 2,25 m im Keller
- Zusätzlicher Stauraum im Spitzboden
- Gartenhaus

CODICE OGGETTO: 25456007 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Tutto sulla posizione

Exklusive Lage mit höchster Lebensqualität

Dieses einzigartige Architektenhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Pulheim-Brauweiler und bietet eine perfekte Kombination aus Privatsphäre und exzellenter Infrastruktur. Die Immobilie liegt in einer abgeschlossenen Privatstraße – ein außergewöhnliches Konzept, das höchsten Wohnkomfort garantiert.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gehobene Nachbarschaft mit gepflegten Villen und großzügigen Grundstücken aus. Die ruhige und familienfreundliche Wohnlage bietet ein hohes Maß an Lebensqualität und ermöglicht gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die Kölner Innenstadt, die in weniger als 20 Minuten erreichbar ist. Auch die Städte Düsseldorf und Bonn sind bequem über die nahegelegenen Autobahnen erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Berufspendler macht.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gehobene Gastronomie sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Familien bietet die Lage zahlreiche Vorteile: Mehrere renommierte Schulen, darunter internationale Bildungseinrichtungen sowie erstklassige Kindergärten, sind schnell erreichbar.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden. Die Umgebung lädt mit weitläufigen Grünflächen, Wäldern und Naherholungsgebieten zu entspannten Spaziergängen, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten ein. Golfplätze, Reitställe und exklusive Sportclubs runden das Angebot für ein gehobenes Freizeitvergnügen ab. Direkt nebenan liegt der Dressurreitstall in der Brauweiler Mühle, der ideale Bedingungen für Reiter und Pferdeliebhaber bietet.

Diese Lage bietet eine seltene Verbindung aus idyllischer Ruhe, urbaner Nähe und höchstem Wohnkomfort – ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Exklusivität und eine herausragende Infrastruktur legen.

CODICE OGGETTO: 25456007 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 99.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
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.

CODICE OGGETTO: 25456007 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com