Pulheim – Sinnersdorf

Großzügiger Walmdachbungalow mit Ausbaureserve - Familienfreundliches Wohnen in Sinnersdorf

Property ID: 25456013

PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 105,9 m² • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 391 m²

Property ID: 25456013 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25456013 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

At a glance

Property ID	25456013
Living Space	ca. 105,9 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1984
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	625.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25456013 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	26.03.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	178.57 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25456013 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property

Property ID: 25456013 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property

Property ID: 25456013 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property

Property ID: 25456013 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property

Property ID: 25456013 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property

Property ID: 25456013 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property

Property ID: 25456013 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

The property

VON POLL IMMOBILIEN®

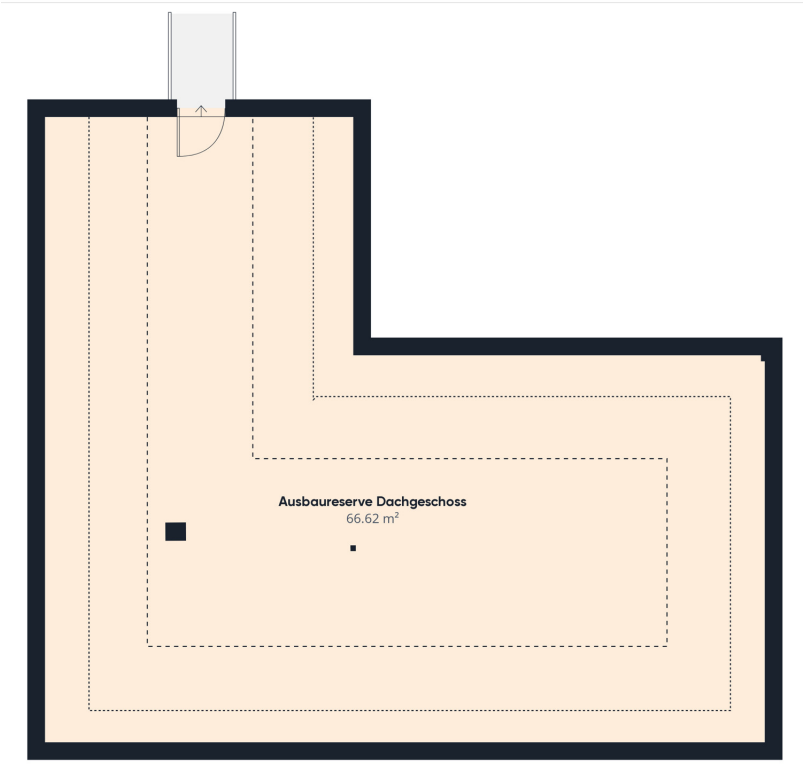
BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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

Property ID: 25456013 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25456013 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

A first impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diesen gepflegten Walmdachbungalow in Pulheim-Sinnersdorf – ein großzügiges und familienfreundliches Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem charmanten Garten. Die Immobilie wurde 1984 erbaut und 2007 durch eine Walmdach-Aufstockung erweitert. Auf einer Gesamtfläche von ca. 277,12 m² bietet sie eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und Erweiterungspotenzial. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer offenen und einladenden Gestaltung. Der Wohnbereich überzeugt mit großzügigem Schnitt, großen Fensterflächen und einem gemütlichen Kamin, der an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten mit eigenem Brunnen. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Ein modernes Tageslichtbad, ein Gäste-WC sowie drei komfortable Schlafzimmer – ideal als Eltern- und Kinderzimmer oder Arbeitszimmer – runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Das Untergeschoss bietet mit ca. 104,60 m² Nutzfläche vielfältige Möglichkeiten. Neben klassischen Abstell- und Technikräumen finden sich hier ein großzügiger Hobby- oder Partyraum sowie ein Trockenraum – perfekt für Fitness, Werkstatt oder Freizeitgestaltung. Besonderes Potenzial bietet das Dachgeschoss, das mit einer Fläche von ca. 66,62 m² als zusätzlicher Wohnraum ausgebaut werden kann. Diese Ausbaureserve eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, sei es als weiteres Schlafzimmer, Elternbereich oder Jugendbereich. Die moderne Haustechnik mit einer effizienten Gaszentralheizung inklusive Solarthermie aus dem Jahr 2007 sorgt für nachhaltigen Wohnkomfort. Eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Ihre Fahrzeuge. Diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Architektur, die großzügige Raumaufteilung und das enorme Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Paare, die ein langfristiges Zuhause mit Erweiterungsspielraum suchen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung!

Property ID: 25456013 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Details of amenities

Alles auf einen Blick:
- Walmdachbungalow
- ca. 277,12 m² Gesamtfläche
- ca. 105,90 m² Wohnfläche im Erdgeschoss
- ca. 104,60 m² Nutzfläche im Untergeschoss
- ca. 66,62 m² potenzielle Wohnfläche im Dachgeschoss
- ca. 393 m² Grundstück
- Baujahr 1984
- Walmdach-Aufstockung 2007
- Gaszentralheizung mit Solarthermie vom 2007
- Garage in Überlänge mit elektrischem Tor
- Brunnen im Garten mit 15 Metern Tiefe
- Kamin im Wohnzimmer
- Familiengeeignete Aufteilung

Property ID: 25456013 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

All about the location

Sinnersdorf – Ruhiges Wohnen mit bester Anbindung Diese Immobilie befindet sich in Sinnersdorf, einem gefragten Stadtteil von Pulheim, der durch seine familienfreundliche Atmosphäre, eine gewachsene Infrastruktur und die Nähe zu Köln überzeugt. Hier genießen Sie ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Nachbarschaft, ohne auf die Vorzüge einer optimalen Anbindung zu verzichten. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind schnell erreichbar. Für Familien bietet die Lage ein hervorragendes Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der Umgebung. Pendler profitieren von der ausgezeichneten Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene A57 erreichen Sie die Kölner Innenstadt in ca. 15 Minuten, und auch die Anbindung an Düsseldorf ist ideal. Zudem bietet der ÖPNV mit Bus- und Bahnverbindungen eine gute Alternative zum Auto. Für Erholung und Freizeitaktivitäten stehen zahlreiche Grünflächen, Feldwege und Sporteinrichtungen zur Verfügung. Ob Spaziergänge oder Radtouren in der Natur – Sinnersdorf bietet eine hohe Lebensqualität in einer entspannten Umgebung.

Property ID: 25456013 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 178.57 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Property ID: 25456013 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Krabbe

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com