

Pulheim

Architektonisches Highlight - Freistehender Bungalow mit Atelier und Traumgarten in Pulheim City

???????? ??????????: 24456006



www.von-poll.com

???? ??????: 875.000 EUR • ??????????: ca. 266 m² • ??????: 9 • ?????? ????: 607 m²

??????? ????????: 24456006 - 50259 Pulheim

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

???????? ??????????: 24456006 - 50259 Pulheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24456006	????? ???????	875.000 EUR
?????????????	ca. 266 m ²	??????	
?????? ????????	?????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	9		
?????????????? ??? ?????????????	8	????? ???????????????	2002
?????????????	1	?????????? ??????????????	????????????????????? ???????????
????? ??????????????	1966	???????????????????????	ca. 77 m ²
?????? ???????????????	1 x ????????	???????	
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24456006 - 50259 Pulheim

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	?????????????????? ??????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	134.00 kWh/m ² a
?????????????? ?????????????????? ?????????? ???	08.02.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????????????? ??????????????	

???????? ????????: 24456006 - 50259 Pulheim

?? ????????



???????? ??????????: 24456006 - 50259 Pulheim

?? ?????????



???????? ????????: 24456006 - 50259 Pulheim

?? ????????



???????? ??????????: 24456006 - 50259 Pulheim

?? ?????????



???????? ????????: 24456006 - 50259 Pulheim

?? ????????



???????? ????????: 24456006 - 50259 Pulheim

?? ????????



??????? ???????: 24456006 - 50259 Pulheim

?? ????????



???????? ????????: 24456006 - 50259 Pulheim

?? ????????



??????? ????????: 24456006 - 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

www.von-poll.com

??????? ????????: 24456006 - 50259 Pulheim

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diesen wunderschönen freistehenden Bungalow mit Atelier in attraktiver und familienfreundlicher Nachbarschaft mitten in Pulheim. 1966 wurde die Immobilie mit sechs Zimmern auf einem ca. 607 m² großen Grundstück errichtet. Im Jahr 2000 wurde der Bungalow durch einen neuen Anbau in Massivbauweise erweitert. Seitdem wurde das Objekt umfassend saniert, liebevoll gepflegt und instand gehalten. Da der Bungalow vollunterkellert ist, finden Sie auch im Untergeschoss neben zahlreichen Nutzräumen zwei wohnlich nutzbare Zimmer. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 343 m² bietet Ihnen diese Immobilie viel Platz für großzügiges Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die flache, gegenläufige Neigung der Satteldächer von Bungalow und Atelier geben der Architektur des Objektes eine besondere Note. Hinter der selbstverriegelnden Haustür aus dem Jahr 2013 erreichen Sie über den L-förmigen Flur (hochwertige Bodenfliesen) alle Räume des Erdgeschosses (ca. 141 m²). Der Eingangsbereich ist breit geschnitten und bietet Platz für eine große Garderobe. Das Gäste-WC (hochwertige Villeroy und Boch Wandfliesen) befindet sich direkt neben der Eingangstür. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer ist ausgestattet mit hellem Parkettboden (Buche) und weitläufiger Schiebetüranlage (zweifache Wärmeschutzverglasung aus 2005, teilweise Schallschutzfenster) zur traumhaften Terrasse. Mit einem Schiebeelement lässt sich auch das helle Esszimmer wunderbar abgrenzen. Von beiden Bereichen erhalten Sie einen wunderschönen Blick auf die südlich ausgerichtete Sonnenterrasse und den Garten. Die Terrasse sowie der Eingangsbereich und der Garagenvorplatz sind ausgestattet mit anthrazit farbigen Grauwacke Natursteinen. Die harmonische Farbkombination wird durch hochwertige Meranti-Holz Fenster und Fensterklappäden (Aluminium) in selbiger Farbe verstärkt. Angrenzend an die Terrasse befindet sich ein modern angelegtes Wasserbecken mit Brunnen (240 x 140 cm). Der nahezu uneinsehbare, langjährig bewachsene Garten mit Hainbuchenhecke, Zierapfelbaum, Steineiche, Bambus, Rhododendron, Eibe und vielem mehr lädt zum Entspannen mit Freunden und Familie ein. Zur Bewässerung der Pflanzen kann der nachhaltige Regenwassertank mit einem Volumen von 2.000 Litern genutzt werden. Im hinteren Gartenbereich erwartet Sie ebenfalls ein kleiner Wasserteich sowie ein Zugang zur Straße über das Gartentor. Im Erdgeschoss finden Sie vier weitere Räume, die mit ihrer angenehmen Größe individuell als Schlaf- Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer (hochwertige Villeroy und Boch Wandfliesen), ausgestattet mit Badewanne und Dusche erreichen Sie ebenfalls vom größten Schlafzimmer des Hauses. Die Küche aus Echtholz, gegenüberliegend vom Esszimmer, wurde 2005 eingebaut und bleibt in der Immobilie, sodass Sie Ihre Familie und Gäste auch kulinarisch sofort verwöhnen können. Die Elektrogeräte namenhafter

Hersteller wurden teilweise im Jahr 2022 erneuert. Praktischerweise befindet sich direkt neben der Küche ein kleiner Vorratsraum. Den an die Immobilie angrenzenden und großzügigen Anbau erreichen Sie über die Schiebetüranlage des Gartens und aus dem Untergeschoss. Das 2000 massiv erbaute Atelier mit einer Raumfläche von ca. 45 m² greift die zeitlose Architektur des Haupthauses in raffinierter Weise auf. Für Kreative und Individualisten bietet dieser besondere Raum vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob wie bisher als Atelier oder zukünftig als Büro, Werkstatt und auch als zusätzliche Wohnfläche. Beeindruckende Glaselemente überdachen den Treppenaufgang vom Untergeschoss und verbinden den Anbau lichtdurchflutet mit dem Haupthaus. Noch mehr Tageslicht erreicht diesen Raum mit 2,60 - 4,00 Meter Deckenhöhe durch eine große Schiebetür zum Garten und ein riesiges uneinsehbares Fenster zur Nordseite hin. Das Untergeschoss (Außen- und Innenwände aus Kalksandsteinmauerwerk, Decke aus Stahlbeton) mit ca. 134 m² Gesamtfläche und einer Wohnraumdeckenhöhe von 2,55 Metern bietet neben dem Wasch- und Heizungsraum weitere sechs Räume, die individuell genutzt werden können. Zwei großzügige Räume im Untergeschoss werden derzeit als Büroräume genutzt und verfügen über große Tageslichtfenster und Heizkörper, was eine zusätzlich bewohnbare Nutzfläche von ca. 58 m² ergibt. In Verbindung mit der Wohnfläche im Erdgeschoss und Anbau kommt das Haus auf ca. 266 m² wohnlich nutzbare Fläche. Eine Garage mit Überlänge, ferngesteuertem Sektionaltor, Wall-Box für E-Fahrzeuge und Zugang zum Garten rundet das Angebot perfekt ab. Weiteren Stauraum finden Sie auf dem Spitzboden des Hauses. Insgesamt ist dieses freistehende Haus in Pulheim ein echtes Juwel, das durch seine helle und großzügige Raumgestaltung, das Atelier und die traumhafte Terrasse mit Garten überzeugt. Es ist ein perfekter Rückzugsort für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach und gleichzeitig Ruhe und Natur genießen möchten. Und all dies mit einer perfekten und nahen Anbindung an Köln. Umfassende Informationen zu einzelnen Sanierungsmaßnahmen und speziellen Ausstattungsdetails erhalten Sie bei der Besichtigung und im Nachgang an das persönliche Gespräch.

??????? ????????: 24456006 - 50259 Pulheim

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

Alle Fenster im Untergeschoss sind bereits aus Kunststoff und mit zweifacher Wärmeschutzverglasung ausgestattet (2006). Die überwiegenden Räume, der Treppenabgang und Flur im Untergeschoss sind mit einheitlichen Bodenfliesen ausgestattet. Hinzu kommt ein Waschraum mit Handwaschbecken und Dusche. Im Heizungsraum finden Sie eine Gasbrennwertheizung von Vissmann. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über ein Solarsystem (Heizung und Solarsystem 2007).

Erdgeschoss:

- Diele
- Gäste-WC
- Einbauküche mit Geräten namenhafter Hersteller
- Esszimmer mit Terrassenzugang
- Wohnzimmer mit Terrassenzugang und Kamin
- Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer
- Drei weitere Schlafzimmer

Atelier:

- Einzigartiges Atelier mit 2,60 - 4,00 Meter Deckenhöhe
- Lichtdurchflutet
- Individuell nutzbar
- 2000 massiv erbaut

Garten:

- Südterrasse mit Grauwacke Natursteinen
- Wasserbecken mit Brunnen
- Kleiner Wasserteich
- Zugang ebenfalls über Gartentor
- Großer und individueller Baumbestand

Untergeschoss:

- Drei große Räume mit Tageslicht
- Drei kleinere Räume mit kleinen Fenstern (als Vorrats, Werkstatt oder Lagerraum nutzbar)
- Heizungsraum
- Waschküche
- Treppe zum Atelier

Garage:

- Überlänge
- Elektrisches Rolltor
- Zugang zum Garten

- Wall-Box für E-Fahrzeuge

??????? ????????: 24456006 - 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. 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 wie den Stadtpark oder den Schlosspark. Kulturell bietet Pulheim einige interessante Sehenswürdigkeiten wie die Kulturveranstaltungen im aufwändig renovierten Rittergut Haus Orr, der Abtei Brauweiler oder Synagoge Stommeln.. Auch die St. Kosmas und Damian Kirche aus dem 12. Jahrhundert ist einen Besuch wert. In der Nähe des Stadtzentrums befindet sich auch das Medienzentrum und der Köstersaal mit vielen kulturellen Veranstaltungen. Die Stadt Pulheim ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Eine schnelle Anbindung an Köln, Düsseldorf oder das Bergische Land ermöglichen die nahen Anschlüsse der Autobahnen A1 und A 57. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto zu erreichen. Insgesamt ist Pulheim eine lebhaft Stadt mit einer guten Infrastruktur und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

??????? ????????: 24456006 - 50259 Pulheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24456006 - 50259 Pulheim

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

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

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com