

Pulheim

# Geräumiges Reihenendhaus auf wunderschönem Grundstück mit zwei Garagen

????????? ??????????: 25456014



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

???? ??????: 570.000 EUR • ??????????: ca. 133 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 567 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25456014 - 50259 Pulheim

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

???????? ??????????: 25456014 - 50259 Pulheim

?? ??? ??????

|                       |                         |                |                       |
|-----------------------|-------------------------|----------------|-----------------------|
| ???????? ??????????   | 25456014                | ????? ???????  | 570.000 EUR           |
| ????????????          | ca. 133 m²              | ????????????   | Käuferprovision       |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |                | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????             | 5                       |                | MwSt.) des            |
| ????????????? ???     | 4                       |                | beurkundeten          |
| ????????????          |                         | ?????????      | Kaufpreises           |
| ???????????           | 1                       | ?????????      | ?????????             |
| ????? ??????????????  | 1961                    | ?????????????? |                       |
| ?????? ?????????????? | 2 x ???????             | ?????????      | ?????????, WC         |
|                       |                         |                | ??????????????,       |
|                       |                         |                | ????????,             |
|                       |                         |                | ??????????????????    |
|                       |                         |                | ?????????, ?????????? |

???????? ?????????: 25456014 - 50259 Pulheim

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

|                                                     |                       |                                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                                | BEDARF         |
| ????? ????????????                                  | ?????                 | ????????? ???????<br>???????????                                                | 221.14 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 11.04.2035            | ?????????????<br>?????????????????<br>???????????                               | G              |
| ????? ????????????                                  | ?????                 | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1961           |

??????? ???????? : 25456014 - 50259 Pulheim

?? ????????



??????? ?????????: 25456014 - 50259 Pulheim

?? ????????



??????? ???????? : 25456014 - 50259 Pulheim

?? ????????



??????? ???????? : 25456014 - 50259 Pulheim

?? ????????



??????? ???????? : 25456014 - 50259 Pulheim

?? ????????



??????? ???????? : 25456014 - 50259 Pulheim

?? ????????



??????? ???????? : 25456014 - 50259 Pulheim

?? ????????



??????? ???????? : 25456014 - 50259 Pulheim

?? ????????



??????? ???????? : 25456014 - 50259 Pulheim

?? ????????



??????? ???????? : 25456014 - 50259 Pulheim

?? ????????



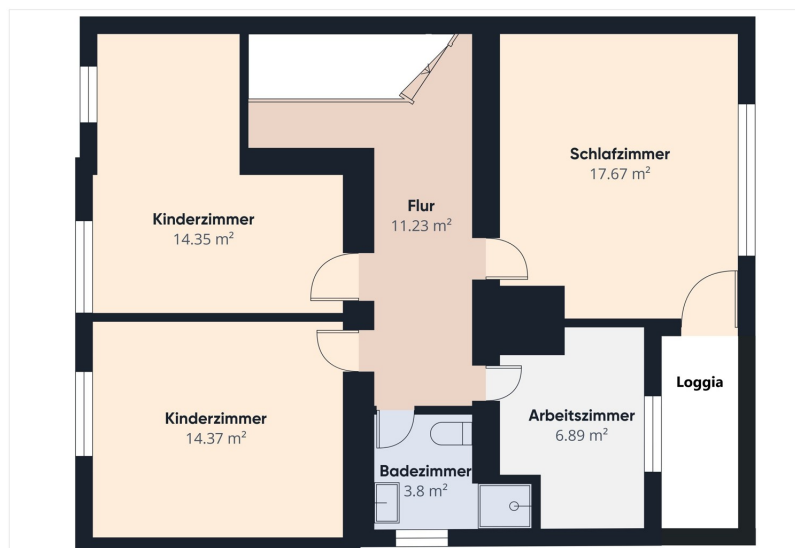
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

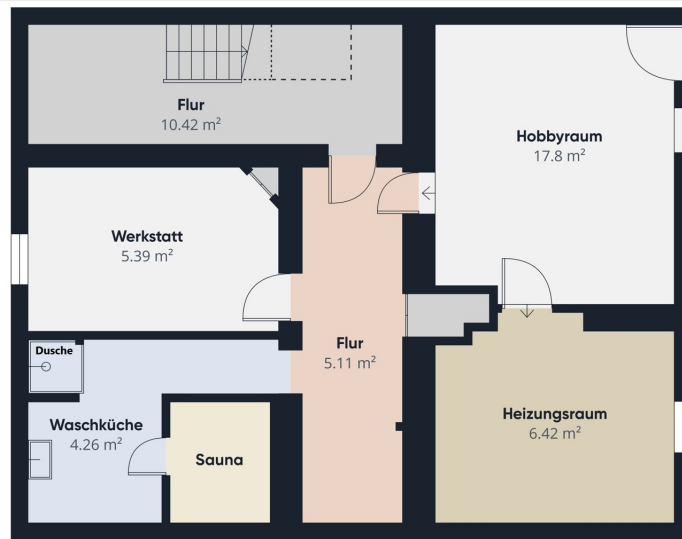
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.  
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

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

??????? ???????? : 25456014 - 50259 Pulheim

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25456014 - 50259 Pulheim

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses charmante Raumwunder mitten in Pulheim. Mit einer Wohnfläche von ca. 133m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss ist dieses Reihenendhaus das ideale Zuhause für Familien, die Wert auf Raum, Licht und eine angenehme Nachbarschaft legen. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der einen harmonischen Übergang in die hellen und großzügig gestalteten Wohnräume schafft. Der Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. In Verbindung mit der angrenzenden Küche entsteht hier ein Ort für geselliges Beisammensein. Das helle Wohnzimmer, mit seinem Blick in den grünen Vorgarten, lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Südterrasse, die Sie sowohl über den Essbereich als auch über die Küche direkt betreten können. Hier lassen sich warme Sommertage in vollen Zügen genießen. Im Obergeschoss erwarten Sie vier lichtdurchflutete Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich nutzen lassen. Eines der Zimmer verfügt über einen Balkon mit Blick in den Garten – ein ruhiger Rückzugsort für eine Tasse Kaffee am Morgen oder ein gutes Buch am Nachmittag. Ergänzt wird die Etage durch ein Tageslichtbad mit Dusche. Das Haus ist vollständig unterkellert und eröffnet im Kellergeschoss zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Neben großzügigem Stauraum stehen Ihnen vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung: Eine gemütliche Sauna mit angrenzender Dusche schafft den perfekten Rahmen für entspannte Wellnessmomente im eigenen Zuhause. Für kreative Köpfe und handwerklich Begeisterte bietet die gut ausgestattete Werkstatt einen idealen Ort zum Tüfteln und Gestalten. Darüber hinaus überzeugt ein großzügiger Hobbyraum mit direktem Zugang zum Garten – ob als Fitnessbereich, Spielzimmer, Atelier oder persönlicher Rückzugsort. Zwei Garagen, die über den Garten zugänglich sind, runden das Angebot ab und sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Der große, gepflegte Garten ist ein echtes Schmuckstück dieser Immobilie. Durch seine Größe bietet er nicht nur viel Platz zum Spielen und Entspannen, sondern lässt auch das Herz von Gartenliebhabern höherschlagen. Ob Gemüsebeet, Ziergarten oder Spielwiese – hier können Sie Ihren grünen Ideen freien Lauf lassen.

??????? ?????????: 25456014 - 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 lebhafte Stadt mit einer guten Infrastruktur und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

??????? ?????????: 25456014 - 50259 Pulheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 221.14 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist G.

??????? ???????? : 25456014 - 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](http://www.von-poll.com)