Pulheim

# Freistehender Bungalow auf traumhaftem Grundstück im Zentrum von Pulheim

***Objektnummer: 25456031***

**KAUFPREIS:** 795.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 173 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 877 m²

**Objektnummer: 25456031 - 50259 Pulheim**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25456031 - 50259 Pulheim**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25456031 |
| Wohnfläche | ca. 173 m² |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1972 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 795.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 100 m² |
| Ausstattung | Einbauküche |

**Objektnummer: 25456031 - 50259 Pulheim**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 25.08.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 230.78 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1972 |

**Objektnummer: 25456031 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25456031 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25456031 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25456031 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25456031 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie

## KOSTENFREIE 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.

**Objektnummer: 25456031 - 50259 Pulheim**

# Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen diesen freistehenden Bungalow auf einem traumhaften Grundstück mitten in Pulheim. Das im Jahr 1972 massiv erbaute Haus überzeugt besonders durch seine großzügige Raumaufteilung und seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 172 m² sowie zusätzlichen ca. 100 m² Nutzfläche im Untergeschoss bietet das Haus zahlreiche Möglichkeiten – sei es für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Einrichtung von bis zu zwei separaten Einliegerwohnungen.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, von dem aus sich alle Räume erschließen. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit seinen großen Fensterfronten bildet das Herzstück und gewährt direkten Zugang zur Terrasse und in den gepflegten Garten. Nebenan liegen ein Arbeitszimmer und ein dahinterliegendes Schlafzimmer, die ebenfalls über Terrassenzugänge verfügen. Ein modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, das 2024 erneuert wurde, sorgt für zeitgemäßen Komfort. Das Raumangebot im Erdgeschoss wird durch eine Küche mit Durchreiche in den Essbereich und ein weiteres Kinder- oder Arbeitszimmer ergänzt. Hinter dem Kinderzimmer befinden sich weitere Räume, die durch ihren separaten Zugang von außen als Einliegerwohnung genutzt werden können. Dieser Bereich verfügt über einen Wohn- und Schlafbereich mit Küchenzeile, ein Badezimmer sowie einen Abstellraum.

Auch das Untergeschoss beeindruckt mit seiner Großzügigkeit. Es verfügt über ein wohnlich nutzbares Gästezimmer, eine derzeitig genutzte Werkstatt, die als Schlafraum umgestaltet werden kann und ein weiteres Badezimmer. Durch den separaten Eingang vom Garten aus kann auch dieser Bereich im Untergeschoss als kleine Wohneinheit oder Jugendbereich genutzt werden.
Ein geräumiger Hobbyraum, ein Hauswirtschaftsraum, ein Vorratsraum und weitere Abstellflächen runden das Untergeschoss ab und schaffen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Hervorzuheben ist der liebevoll angelegte, umlaufende Garten, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ein Gerätehaus, ein Stellplatz, eine Garage mit Überlänge für zwei Fahrzeuge, sowie ein zusätzlicher Unterstand für Wohnmobil oder einen Anhänger bieten praktischen Mehrwert und runden das Angebot ab.

Dank der flexiblen Raumgestaltung, den verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten und des

gepflegten Zustandes ist dieses Haus ein ideales Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen mit vielseitigem Potenzial verbinden möchten.

**Objektnummer: 25456031 - 50259 Pulheim**

# Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:
- Freistehender Bungalow
- Massivbauweise
- Aufstockung möglich
- 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer
- Baujahr 1972
- Grundstück 877 m²
- Wohnfläche ca. 172 m²
- Nutzfläche im Kellergeschoss ca. 100 m²
- 2 Einliegerwohnungen möglich
- Dacheindeckung aus den 90er Jahren
- doppelt verglaste Fenster mit Aluminium- und teilweise Kunststoffrahmen
- Neuwertige Gas-Brennwerttherme
- Badezimmer im Erdgeschoss aus 2024
- elektrische Rollläden
- umlaufender Garten
- Garage und Stellplatz
- überdachtes Carport im Garten für hohe Fahrzeuge geeignet

**Objektnummer: 25456031 - 50259 Pulheim**

# Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25456031 - 50259 Pulheim**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 230.78 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

**Objektnummer: 25456031 - 50259 Pulheim**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com