Pulheim – Brauweiler

Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus mit Traumgarten vor den Toren Kölns

Objektnummer: 22456022

KAUFPREIS: 730.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 773 m²

Objektnummer: 22456022 - 50259 Pulheim – Brauweiler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22456022 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	22456022
Wohnfläche	ca. 177 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	730.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 22456022 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieausweis gültig bis	03.10.2032
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	195.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 22456022 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 22456022 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 22456022 - 50259 Pulheim – Brauweiler

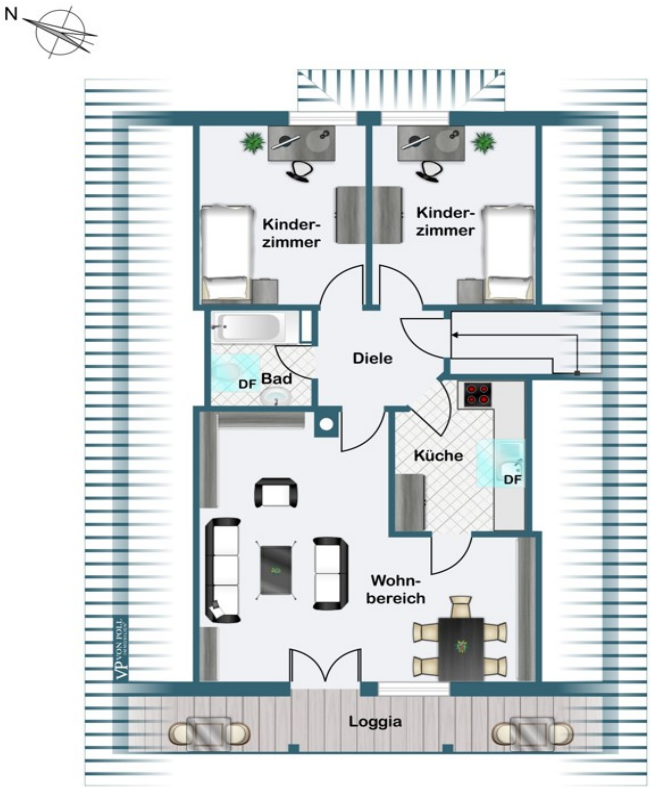
Die Immobilie

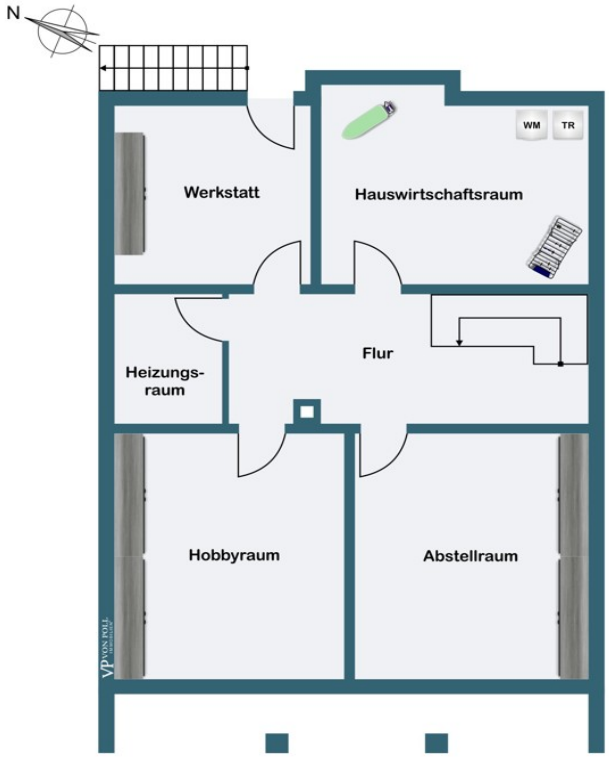
Objektnummer: 22456022 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 22456022 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Grundrisse


N
Kinder-
zimmer
Kinder-
zimmer
Diele
DF
Bad
Küche
DF
Wohn-
bereich
Loggia



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22456022 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus mit großem Grundstück in bester Nachbarschaft von Pulheim-Brauweiler. 1989 wurde die Immobilie auf einem ca. 773 m² Grundstück errichtet und seither gepflegt. Mit ca. 177 m² Wohnfläche und sechs Zimmern bietet sie ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Erdgeschoss teilt sich in einen großzügigen Eingangsbereich mit Garderobe, einen Wohn-/ Essbereich, die Küche und das Gäste-WC auf. Zudem finden Sie auf der unteren Ebene ein Schlafzimmer mit Zugang zum Garten, ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, sowie ein Arbeitszimmer. Alle Fenster im Erdgeschoss sind doppelt verglast und mit Sicherheitseisen versehen. Die Holzbalken im Wohnbereich verleihen dem Raum einen besonders charmanten Charakter. Über die Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier finden Sie zwei Schlafzimmer zur individuellen Nutzung, eine weitere Küche und einen Wohnbereich mit Zugang zum überdachten Balkon. Von hier aus haben Sie einen wunderbaren Ausblick auf den Garten. Das helle Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne. Das Haus bietet durch die guten Grundrissplanung die Möglichkeit zwei abgeschlossene Wohneinheiten zu schaffen und die Immobilie als Mehrgenerationenhaus zu nutzen. Die voll unterkellerte Immobilie überzeugt besonders durch viel Nutzfläche. Vier Kellerräume und der Heizungsraum stehen Ihnen zur Verfügung. Von der Werkstatt aus gelangen Sie über eine Treppe in die Garage. Über den Wohnbereich erreichen Sie die westlich ausgerichtete Sonnenterrasse. Eine elektrisch betriebene Markise sorgt für reichlich Schatten auf der Terrasse. Der uneinsehbare Garten lässt sich zudem über das Gartentor im Vorgarten und von der Garage aus betreten. Hinter dem Haus gibt es eine Zisterne für Regenwasser. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit Übergröße am Haus und einigen Stellplätzen davor. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

Objektnummer: 22456022 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Alles zum Standort

Pulheim- Brauweiler befindet sich in schöner Lage vor den Toren Kölns und ist infrastrukturell bestens ausgebaut. Hier leben etwa 8.600 der insgesamt 56.000 Einwohner Pulheims. Der Ort Brauweiler ist für die gleichnamige Benediktiner Abtei bekannt, welche noch heute besichtigt werden kann. Auch die St. Nikolaus Kirche ist eine Sehenswürdigkeit die einen Besuch wert ist. Neben dem Kulturangebot verfügt Brauweiler auch sonst über alles was Sie im Alltag brauchen. Fußläufig können Sie gleich mehrere Supermärkte, Bäckereien und Ärzte verschiedener Richtungen erreichen. Darüber hinaus laden einige schöne Restaurants zum Essen mit Familie und Freunden ein. Auch die Bildung Ihrer Kinder ist in Brauweiler in sicheren Händen. Es gibt fünf Kindergärten die, die Tagesbetreuung Ihrer Jüngsten übernehmen. Auch eine Grundschule ist im Ort vorzufinden. Weiterführende Schulen aller Schulformen gibt es ebenfalls ganz in der Nähe. Eine schöne Freizeit werden Sie definitiv in Brauweiler haben. Direkt vor der Türe erstreckt sich weitläufiges Grün das zu stundenlangen Spaziergängen oder Radtouren einlädt. Des Weiteren gibt es Sportvereine nahezu aller Sportarten denen Sie beitreten können. Pulheim- Brauweiler ist der perfekte Wohnort für all die, die Naturverbunden sind, jedoch das Kleinstadt leben nicht missen wollen und eine gute Verkehrsanbindung schätzen. Das Stadtzentrum von Pulheim ist in 15 Minuten, sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus 980 zu erreichen. Von dort aus gelangt man mit dem RE 8 innerhalb von 15 Minuten in die Kölner Innenstadt. Aber auch Städte wie Düsseldorf, Neuss und Bergheim sind in unter einer Stunde mit dem Zug zu erreichen. Zusätzlich zu der guten Bahnanbindung ist auch die Autobahn 57 in unmittelbarer Nähe. Falls es Sie trotz Ihrem schönen neuen Heim gelegentlich in das Ausland zieht, ist auch der Flughafen Köln- Bonn schnell zu erreichen.

Objektnummer: 22456022 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 195.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. 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.

Objektnummer: 22456022 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com