

Pulheim – Sinnersdorf

# Barrierefreies Dreifamilienhaus mit Ausbaureserve und Baugrundstück Aufzug/Photovoltaik/Klima

Objektnummer: 24456012



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

**KAUFPREIS: 1.298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 242 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 575 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24456012 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

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

Objektnummer: 24456012 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24456012
Wohnfläche	ca. 242 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2010
Stellplatz	8 x Freiplatz

Kaufpreis	1.298.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 1,785 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 126 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

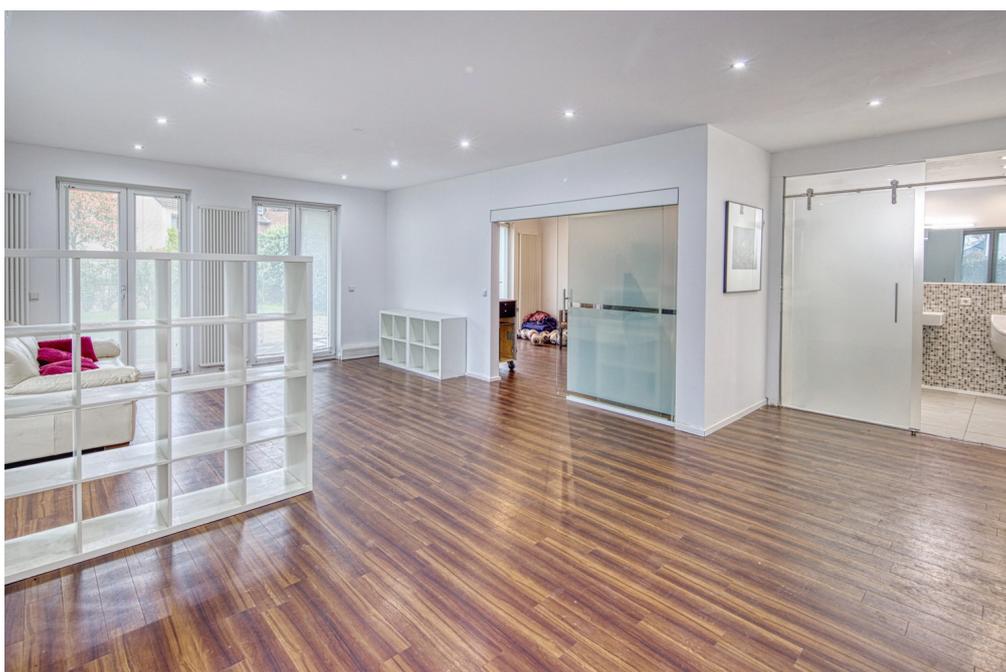
Objektnummer: 24456012 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energie-	A
Befuerung	Gas	Effizienzklasse	

Objektnummer: 24456012 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456012 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456012 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456012 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456012 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456012 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456012 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456012 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Die Immobilie



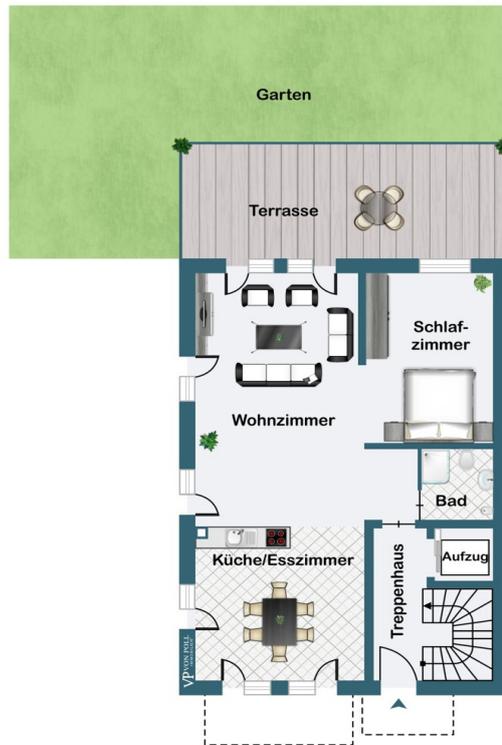
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

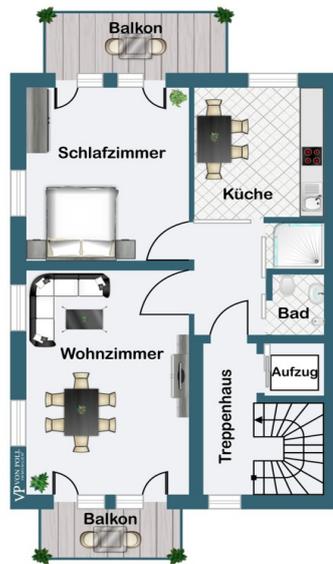
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

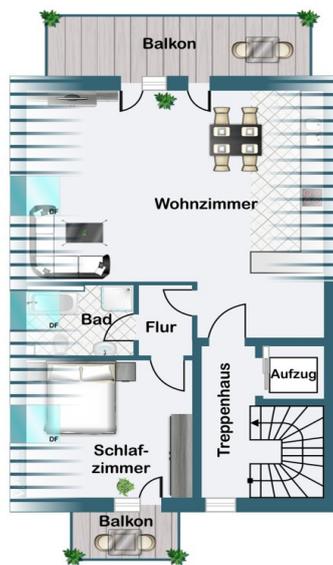
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

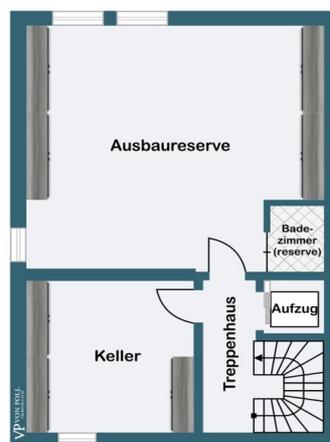
Objektnummer: 24456012 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Grundrisse









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: 24456012 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses einzigartige Dreifamilienhaus mit Ausbaureserve und Baugrundstück in Pulheim-Sinnersdorf. Das Haus ist besonders altersgerecht geplant worden und jede Einheit bietet ein barrierefreies Wohnen, das sich perfekt für Senioren eignet. Das im Jahre 2010 auf einem 575 m<sup>2</sup> großen Grundstück massiv erbaute Dreifamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 242 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Etagen. Zudem lassen sich die Räume im Souterrain wohnlich nutzen und es kann eine ca. 60 m<sup>2</sup> große, vierte Wohneinheit geschaffen werden. Das Grundstück wurde beim Bau nicht komplett ausgenutzt, sodass aktuell noch Bauland vorhanden ist, das momentan als Stellfläche für PKW's genutzt wird. Der Bebauungsplan weist hier eine Geschossflächenzahl von 0,8 aus, der Bestand nutzt diese aber nur zu 0,54 aus. Es kann demnach noch ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise mit einer Geschossfläche von ca. 149 m<sup>2</sup> und bis zu 30 Grad Dachneigung zusätzlich gebaut werden. Real bedeutet dies eine mögliche Bebauung mit einem Einfamilienhaus, Doppelhaus oder kleinen Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Keller. Insgesamt sind hier bis zu ca. 185 m<sup>2</sup> zusätzlich geschaffener Wohnfläche denkbar. Das bestehende Dreifamilienhaus ist nach modernen Energiestandards erbaut und verfügt über eine 10cm starke Wärmedämmung, vertikale Heizkörper, dreifachverglaste Kunststofffenster, eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und Klimaanlage in allen drei Einheiten, die in Verbindung mit der Photovoltaikanlage besonders Effizient arbeiten. Die Innenausstattung entspricht einem gehobenen Standard mit aufwändig gestalteten Bädern, Rollläden an allen Fenstern, glattverputzten Wänden, großen Balkonen, Deckenhöhen von 2,60 Metern, eingebauten LED Leuchten in den Abhangdecken aller Einheiten und einem robusten Vinylparkett-Boden der sich gleichmäßig durch die gesamte Immobilie zieht. Alle Innenwände sind in Trockenbauweise errichtet, so lässt sich die Aufteilung der Wohnungen ohne großen Aufwand verändern. Das gesamte Haus wurde barrierefrei und behindertengerecht erbaut, verfügt über einen besonders wartungsarmen Hydraulikaufzug und teilt sich wie folgt auf: Über das großzügige Treppenhaus mit pflegeleichtem Granitbodenbelag betreten Sie die erste Wohnung im Erdgeschoss mit zwei Zimmern und ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Rechter Hand befindet sich das Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Waschtisch, Toilette und Pissoir, linker Hand erstreckt sich über die gesamte Länge des Hauses ein großer Wohnbereich von ca. 63 m<sup>2</sup> mit offener Küche, Essbereich und Zugang zum östlich ausgerichteten Garten. Durch eine gläserne Schiebetür hiervon abgetrennt befindet sich der Schlafbereich, ebenfalls mit direktem Gartenzugang. Die gesamte Wohnung wird durch die vielen bodentiefen Fenster mit Sonnenlicht durchflutet.

Die zweite Wohnung im Obergeschoss verfügt ebenfalls über zwei Zimmer, eine Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup>, eine große Küche, ein Badezimmer, eine separierte, rollstuhlgerechte Dusche und zwei Balkone. Von der Diele gehen linker Hand das große Wohnzimmer mit einem westlich ausgerichteten Balkon und das Schlafzimmer mit einem großzügigen, östlich ausgerichteten Balkon ab. Zur rechten befinden sich das Badezimmer mit Waschtisch, Toilette und Pissoir sowie die separierte, bodentiefe und rollstuhlgerechte Dusche. Durch eine Schiebetüre abgeteilt ist die große Küche, die Platz für einen Esstisch bietet. Die dritte Wohnung im Dachgeschoss empfängt Sie direkt im großzügigen Wohnbereich mit offener Küche, Deckenhöhen von bis zu 2,90 Metern, direktem Zugang zum großen Ostbalkon und einer Grundfläche von ca. 48 m<sup>2</sup>. Ein kleiner Vorflur führt Sie in das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, Handtuchheizkörper, Toilette und Waschtisch. Daneben liegt das Schlafzimmer mit Zugang zum westlich ausgerichteten Balkon und genug Platz für Kleiderschränke trotz der Dachschrägen. Das Souterrain des Hauses, das ebenfalls barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar ist, teilt sich in einen kleineren Raum, der die ideale Größe hat, um Mieterkeller einzurichten, und einen größeren Raum von ca. 60 m<sup>2</sup> auf. Hier kann zusätzlicher Wohnraum und eine vierte Einheit geschaffen werden. Der Raum weist eine Deckenhöhe von 2,50 Metern und ausreichend Fensterflächen auf. Die Wohnungen sind teilvermietet, können aber auf Wunsch kurzfristig geräumt übergeben werden. Für die gesamte Immobilie kann im Ist-Zustand mit einer Jahresnettomiete in Höhe von mindestens 42.240,00 € gerechnet werden. Schafft man zusätzlichen Wohnraum im Souterrain und nutzt das Alleinstellungsmerkmal der Behindertengerechtigkeit bei der Vermietung gibt es noch deutlichen Spielraum nach oben. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Objektnummer: 24456012 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:

- Wohnfläche ca. 242 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 126 m<sup>2</sup>
- Grundstück 575 m<sup>2</sup>
- Besonders altersgerecht
- Bauland mit Bebauung bis zu ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Drei Einheiten
- Ausbaureserve im Souterrain
- Gaszentralheizung
- Zentrale Warmwasseraufbereitung
- Wartungsarmer Hydraulikaufzug
- Photovoltaikanlage
- Klimaanlage in allen Einheiten
- Vertikale Heizkörper
- Fassadendämmung 10cm
- Dreifachverglaste Kunststofffenster
- Aufwändig gestaltete Bäder mit Mosaikfliesen, bodentiefen Duschen und Pissoirs
- Rollläden an allen Fenstern
- Garten
- Zwei Balkone pro Wohnung
- Hohe Decken
- Einbaustrahler in den Abhangdecken
- Pflegeleichter Vinylparkettboden
- Innenwände in Trockenbauweise
- Kann geräumt übergeben werden
- Jahresnettomiete min. 42.240,00 €

Objektnummer: 24456012 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Alles zum Standort

Pulheim- Sinnersdorf befindet sich in schöner Lage vor den Toren Kölns und ist infrastrukturell bestens ausgebaut. In Sinnersdorf leben etwa 5600 der insgesamt 56.000 Einwohner Pulheims. Es gibt neben einem großen Supermarkt, diverse Einkaufsmöglichkeiten, die die Versorgung für den alltäglichen Bedarf garantieren. Außerdem laden mehrere kleine Restaurants zum Essen ein. Auch für die Bildung der Kinder ist gesorgt. Neben gleich vier Kindertagesstätten gibt es auch eine Grundschule im Ortskern. Für die etwas Älteren gibt es Schulen aller Schulformen in Pulheim und der umliegenden Umgebung, welche mit dem Fahrrad und Bus erreicht werden können. Die Freizeit können Sie mit dem Joggen durch die umliegenden Felder verbringen, einem ausgiebigen Spaziergang um den südwestlich gelegenen Pulheimer- See oder Sie treten einem der zahlreichen Sportvereine bei. Außerdem finden im Sommer Dorffeste statt, bei denen sich die gesamte Dorfgemeinschaft amüsieren kann. Pulheim- Sinnersdorf 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 unter 10 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 Eigenheim gelegentlich in das Ausland zieht, ist auch der Flughafen Köln- Bonn schnell zu erreichen.

Objektnummer: 24456012 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Sonstige Angaben

**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: 24456012 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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