



Objekt: IK-3146

**Familienfreundliche
Doppelhaushälfte in beliebter
Nachbarschaft**

Doppelhaushälfte, Pulheim

Im Fokus

Objektart	Haus
Objektyp	Doppelhaushälfte
Wohnfläche	ca. 119 m ²
Nutzfläche	ca. 46 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 281 m ²
Anzahl sep. WC	1
Baujahr	1995
Zustand	Gepflegt
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Dachform	Walmdach
Küche	Einbauküche
Kaufpreis	499.000,00 €
Käufer - Maklercourtage	3,57% (inkl. MwSt.) vom notariellen Kaufpreis

Impressionen



Frontansicht 1



Frontansicht



Frontansicht 2



Wohn- & Essbereich 2



Wohn- & Essbereich 1



Wintergarten



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Küche



Eingangsbereich 1



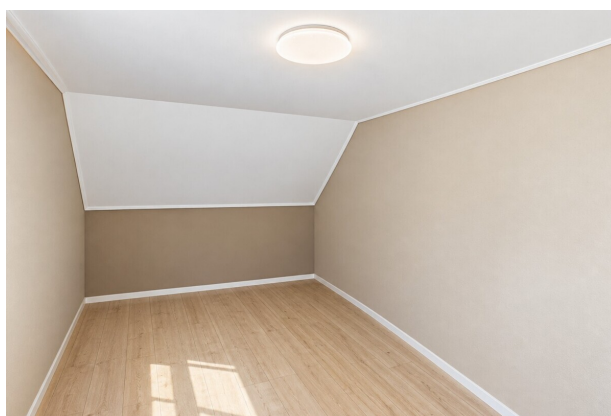
WC



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



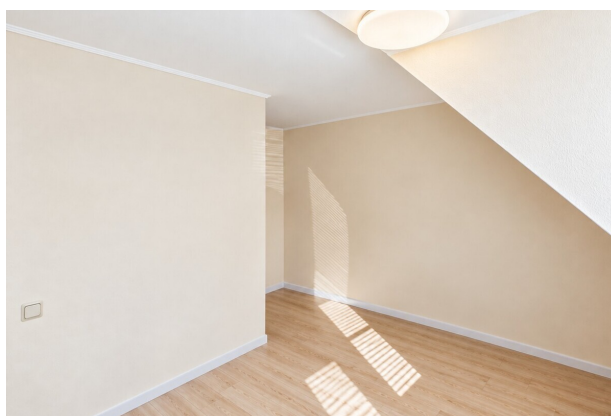
Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 3



Bad



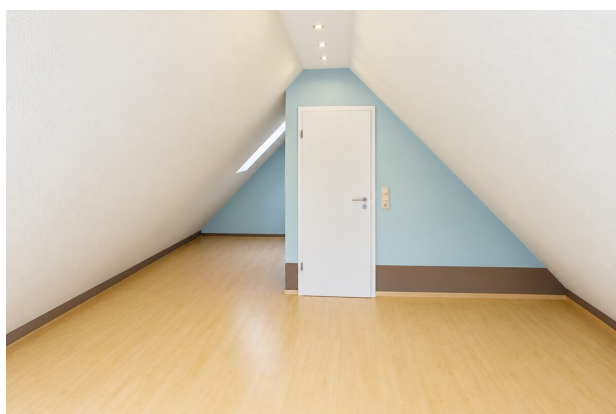
Bad



Bad



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Garage

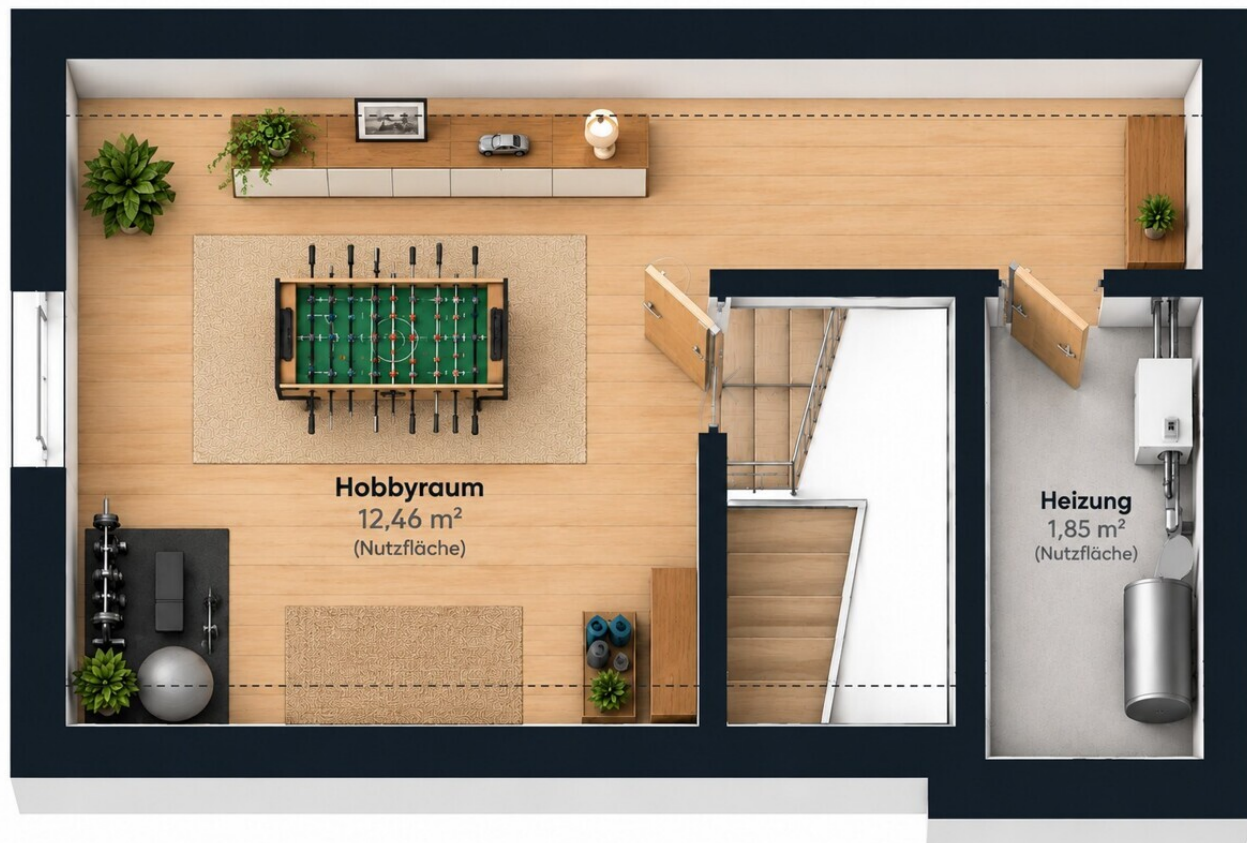
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Virtueller Rundgang

Der virtuelle Rundgang steht Ihnen unter folgendem Link zur Verfügung:
<https://tour.giraffe360.com/72a3095ddbfd4c00969b6b10d892b951/?nocookie>

Beschreibung

Ein ganz besonderes Angebot präsentieren wir Ihnen mit der familienfreundlichen Doppelhaushälfte in beliebter Nachbarschaft von Pulheim-Sinnersdorf. In 1995 am Anfang einer Spielstraße gebaut, begeistert das Haus mit seinem gepflegten Zustand und der praktischen Raumaufteilung.

Den Wohnmittelpunkt im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- & Essbereich, welcher nachträglich um den lichtdurchfluteten Wintergarten (ca. 8,7 m² Wohnfläche) erweitert wurde. Die Küche mit praktischem Abstellraum und das WC komplettieren das ebenerdige Raumangebot. Im Obergeschoss freuen sich die drei Schlafzimmer und das erst in ca. 2017 modernisierte Bad bereits auf Ihre neuen Bewohner. Das wohnlich ausgebautе Dachgeschoss (ca. 12 m² Nutzfläche) steht als zusätzlicher Hobby- oder Stauraum zur Verfügung.

Die pflegeleichten Terrassen garantieren viele gemütliche Sonnenstunden und ließen sich bei Bedarf auch zu einer reinen Rasenfläche umgestalten. Wer es etwas schattiger mag, wird an der Pergola mit ausfahrbarer Markise als beliebter Regen- und Sonnenschutz Gefallen finden.

Alle Etagen werden zentral mit der Gas-Brennwerttherme (2019) beheizt. Abgerundet wird das Angebot durch die großzügige Doppelgarage (ca. 31 m² Nutzfläche) und ausreichend Pkw-Stellfläche davor.

**** Bitte beachten Sie, dass alle Innenfotos mit Hilfe von künstlicher Intelligenz als leerstehend dargestellt wurden. Die derzeitige Möblierung entnehmen Sie gerne im virtuellen Rundgang auf Anfrage.****

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann stehen wir Ihnen gerne mit Grundrissen, weiteren Fotos und dem virtuellen Rundgang zur Verfügung.

Lage

Im unmittelbaren Kölner Speckgürtel gelegen, entwickelte sich Pulheim-Sinnersdorf in den letzten Jahren zu einem immer nachgefragteren Wohnort im Kölner Nordwesten. Die Sinnersdorfer Horion-Grundschule, zwei Karnevalsvereine, der VfR Sinnersdorf sowie das "SPORTlife" sind beliebte Anlaufpunkte und lassen stets das Herz eines jeden Sinnersdorfers höher schlagen.

Darüber hinaus stehen in Pulheim mehrere Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Pulheim begeistert mit seiner günstigen Bahnanbindung, wodurch sowohl der Kölner Hauptbahnhof in 15 Minuten als auch der Düsseldorfer Hauptbahnhof in gerade einmal 45 Minuten schnell erreicht sind. In Kombination mit den Autobahnanbindungen zur A1 und A57 ist Pulheim ein idealer Standort für morgendliche Berufspendler in die umliegenden Großstädte.



Ihr Ansprechpartner

IMMOBILIEN KAESLER

Kölner Straße 79

50259 Pulheim

Telefon: +49 2238 4788388

E-Mail: kontakt@immobilien-kaesler.de

Web: www.immobilien-kaesler.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.