

**Pulheim - Sinnersdorf**

# Charmantes Reihennittelhaus mit Wohlfühlcharakter in Pulheim-Sinnersdorf

**Property ID: 26456018**



**PURCHASE PRICE: 410.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 169 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26456018 - 50259 Pulheim - Sinnersdorf**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26456018 - 50259 Pulheim - Sinnersdorf**

## At a glance

|                      |             |                       |                                                                           |
|----------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 26456018    | Purchase Price        | 410.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 107 m²  | House                 | Mid-terrace house                                                         |
| Roof Type            | Gabled roof | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 4           |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 3           |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 1           |                       |                                                                           |
| Year of construction | 1975        | Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Type of parking      | 1 x Garage  | Construction method   | Solid                                                                     |
|                      |             | Equipment             | Terrace, Guest WC, Balcony                                                |

**Property ID: 26456018 - 50259 Pulheim - Sinnersdorf**

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 05.12.2031      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 164.30 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | F                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1975                      |

Property ID: 26456018 - 50259 Pulheim - Sinnersdorf

## The property



Property ID: 26456018 - 50259 Pulheim - Sinnersdorf

## The property



Property ID: 26456018 - 50259 Pulheim - Sinnersdorf

## The property



Property ID: 26456018 - 50259 Pulheim - Sinnersdorf

## The property



Property ID: 26456018 - 50259 Pulheim - Sinnersdorf

## The property



**Property ID: 26456018 - 50259 Pulheim - Sinnersdorf**

## The property



### 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.

**Property ID: 26456018 - 50259 Pulheim - Sinnersdorf**

## A first impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1975 mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> auf einem ca. 169 m<sup>2</sup> großen Grundstück in begehrter Lage von Pulheim-Sinnersdorf. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen sonnigen Südgarten sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein praktischer Eingangsbereich mit Garderobenmöglichkeit. Von hier aus gelangen Sie in das Gäste-WC sowie in die Küche, die bei Bedarf zum Wohn- und Essbereich geöffnet werden kann und somit ein modernes, offenes Wohnkonzept ermöglicht. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang in den Wintergarten, der als zusätzlicher Aufenthaltsbereich dient und den Blick in den sonnigen Garten freigibt. Der nach Süden ausgerichtete Garten bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien und eignet sich ideal für Familien mit Kindern.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges ca. 18 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und wurde 2021 teilweise modernisiert.

Das Dachgeschoss ist bereits über eine feste Treppe erschlossen und bietet eine attraktive Ausbaureserve oder dient aktuell als großzügiger Abstellbereich, ideal für zusätzlichen Wohnraum nach individuellen Vorstellungen.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen ein Vorratsraum mit direktem Zugang in den Garten, ein Heizungsraum mit Ölheizung sowie ein großer Hobbyraum zur Verfügung, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Ausstattung des Hauses umfasst unter anderem elektrische Rollläden im Erdgeschoss sowie Bodenbeläge aus Parkett, Laminat und Fliesen. Die Öl-Heizung wurde im Jahr 2013 erneuert, auch einzelne Heizkörper wurden bereits ausgetauscht. Ein SAT-Anschluss sowie ein Glasfaseranschluss sind vorhanden.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine nahegelegene Garage mit elektrischem Tor, welches 2015 erneuert wurde.

**Property ID: 26456018 - 50259 Pulheim - Sinnersdorf**

## All about the location

Pulheim- Sinnersdorf befindet sich in schöner Lage vor den Toren Kölns und ist infrastrukturell bestens ausgebaut.

In Sinnersdorf leben etwa 5800 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. Zudem 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 Kleinstadtleben 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 12 Minuten in die Kölner Innenstadt. Aber auch Städte wie Düsseldorf, Neuss und Bergheim sind in einer halben Stunde zu erreichen. Zusätzlich zu der guten Bahnanbindung ist auch die Autobahn 57 in unmittelbarer Nähe.

**Property ID: 26456018 - 50259 Pulheim - Sinnersdorf**

## Other information

**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.

**Property ID: 26456018 - 50259 Pulheim - Sinnersdorf**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Sylvia Krabbe**

---

**Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim**

**Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0**

**E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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