

Pulheim – Sinnersdorf

# Familienfreundliches Raumwunder mit viel Potenzial in Pulheim-Sinnersdorf

????????? ??????????: 25456021



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

???? ??????: 530.000 EUR • ??????????: ca. 136 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 270 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ??? ??????

|                      |                       |                |                       |
|----------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25456021              | ????? ???????  | 530.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 136 m²            | ???????????    | Käuferprovision       |
| ?????? ???????       | ?????????????? ?????? |                | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????            | 7                     |                | MwSt.) des            |
| ????????????? ???    | 6                     |                | beurkundeten          |
| ??????????           |                       | ?????????      | Kaufpreises           |
| ??????????           | 2                     | ?????????      | ????????              |
| ????? ?????????????? | 1980                  | ?????????????? |                       |
|                      |                       | ????????       | ?????????, WC         |
|                      |                       |                | ?????????????,        |
|                      |                       |                | ????????, ?????,      |
|                      |                       |                | ?????????????????     |
|                      |                       |                | ?????????             |

???????? ??????????: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

????????????? ???????????

|                                                     |                             |                                                                               |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????                                              | BEDARF         |
| ????? ????????????                                  | ??????                      | ????????? ???????<br>?????????????                                            | 145.66 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 01.07.2035                  | ?????????????<br>????????????????<br>?????????????                            | E              |
| ????? ?????????????                                 | ??????                      | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1980           |

??????? ?????????: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ????????



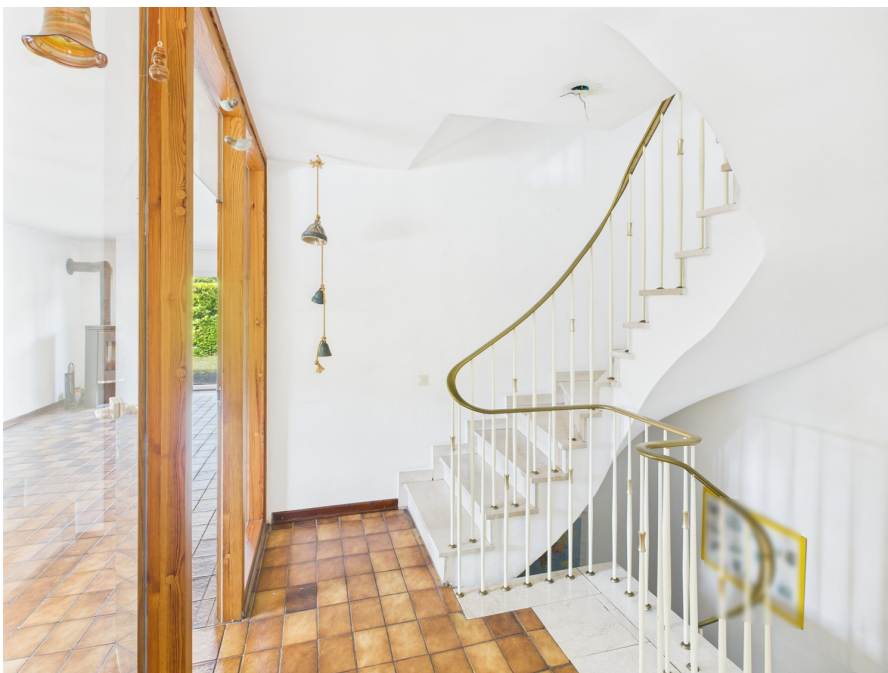
???????? ?????????: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ?????????



???????? ??: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ???????



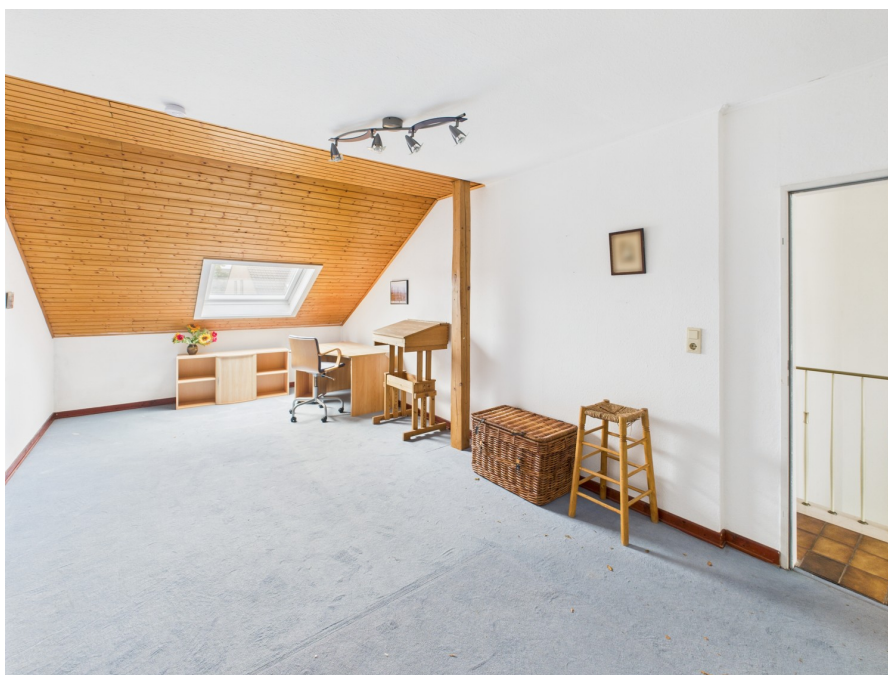
??????? ???????: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ???????



??????? ?????????: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ????????



??????? ?????????: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?? ????????



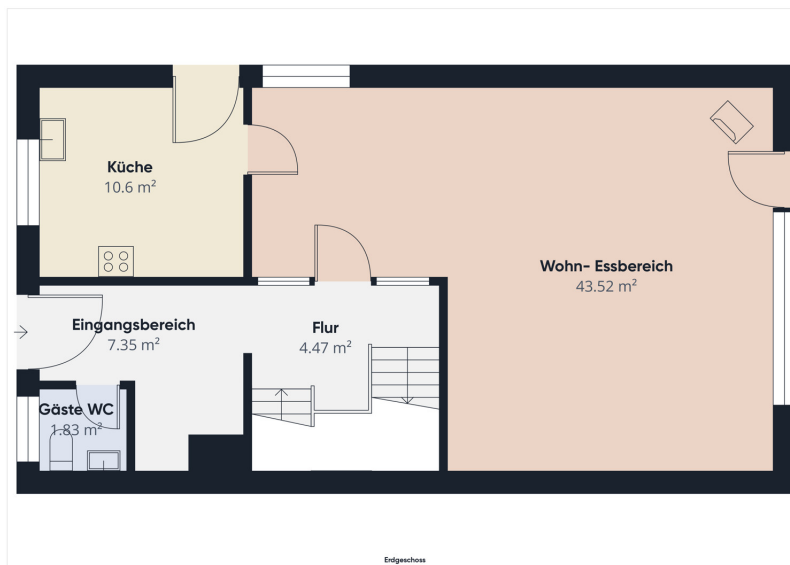
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

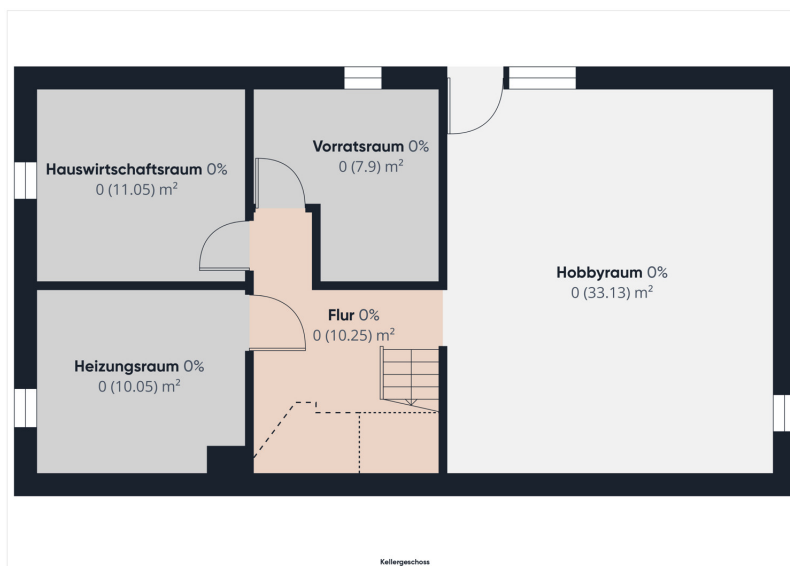
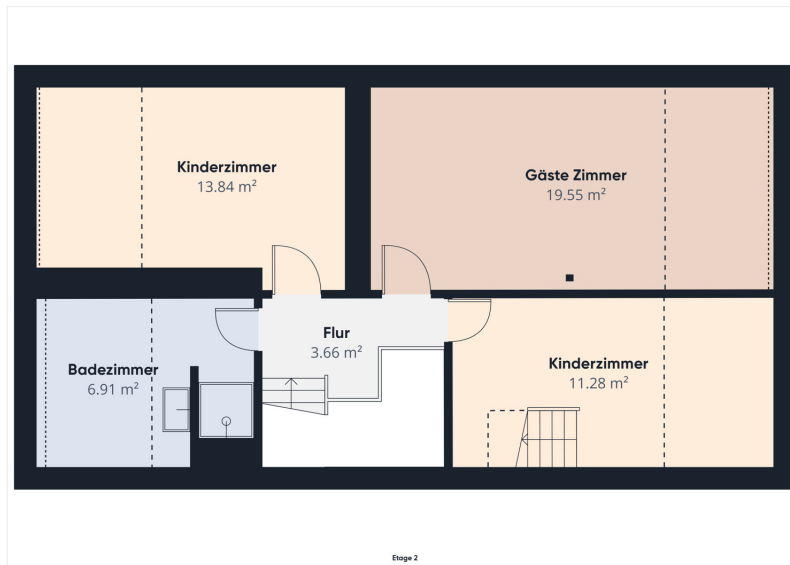
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.  
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

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

??????? ???????? : 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## ??? ?????? ??????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses charmante Raumwunder in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Pulheim-Sinnersdorf. Die Immobilie eignet sich hervorragend für Familien, die Wert auf großzügige Platzverhältnisse, eine angenehme Nachbarschaft und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Auf einem ca. 270 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus rund 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf insgesamt sieben Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer. Das bereits ausgebaute Dachgeschoss, derzeit noch nicht zur Wohnfläche angerechnet, eröffnet zusätzliches Potenzial: Mit einer entsprechenden Genehmigung ließe sich die Wohnfläche auf ca. 195 m<sup>2</sup> erweitern.

Im Erdgeschoss begrüßt Sie ein geräumiger Eingangsbereich, der genügend Platz für eine großzügige Garderobe bietet. Das Gäste-WC schafft zusätzlichen Komfort, während die helle Küche mit direktem Ausgang nach draußen praktische Wege in den Garten ermöglicht. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Immobilie und führt auf die westlich ausgerichtete Sonnenterrasse – ein idealer Ort, um entspannte Stunden im Freien zu genießen. Ein praktisches Gartenhaus sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit drei unterschiedlich großen Schlafzimmern, die sich individuell als Kinder-, Eltern- oder Arbeitszimmer gestalten lassen. Das zeitlos hell geflieste Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche rundet das Raumangebot dieser Etage gelungen ab.

Das bereits ausgebaute Dachgeschoss bietet drei weitere großzügige Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche. Besonders hervorzuheben ist die Empore, die von einem der Schlafzimmer aus zugänglich ist und sich ideal als Spielbereich für Kinder oder als gemütlicher Rückzugsort für Jugendliche eignet.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen vielfältige Nutzflächen zur Verfügung. Neben einem Hobbyraum mit Sauna und einem direkten Aufgang in den Garten finden sich hier eine Werkstatt, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein praktischer Vorratsraum, der für zusätzliche Abstellmöglichkeiten sorgt.

Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnräumen für behagliche Wärme, während die Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2009 eine effiziente Heiztechnik gewährleistet. Zudem wurden 2024 neue Kunststoffenster mit 3-fach-Verglasung eingebaut, die den

energetischen Standard zusätzlich verbessern.

Dieses gepflegte Reihenendhaus vereint ein großzügiges Raumangebot mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten und wartet darauf, von seinen neuen Eigentümern mit Leben erfüllt zu werden.

??????? ?????????: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

## ??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 145.66 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 25456021 - 50259 Pulheim – Sinnersdorf

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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