

Exposé

Reihenendhaus in Pulheim

**::RESERVIERT:: Attraktiv ausgestattetes Reihenendhaus
mit TG im Gut Lindenhof/Pulheim-Brauweiler**



Objekt-Nr. **OM-291226**

Reihenendhaus

Verkauf: **769.000 €**

Ansprechpartner:
Nina und Ingo Bube

50259 Pulheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	240,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	26,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Reihenendhaus im „Gut Lindenhof“ in Pulheim-Brauweiler.

Die Anlage wurde 2001 mit einer Tiefgarage errichtet. Das Haus verfügt über einen der größten Grundstücksanteile im Gut und es stehen 2 TG-Plätze zur Verfügung, einer ausgestattet mit einer Wallbox! Das Besondere am Konzept der Häuser und Wohnungen im Gut Lindenhof ist, dass man von der TG einen direkten Zugang zum Haus hat, so dass Schmutz, Schuhe, Jacken, etc. gleich im Keller bleiben... Lebensmittel werden direkt aus dem Auto in die Vorratsschränke gepackt.

Das Haus hat 5 Zimmer bei 140qm (nach DIN) Wohnfläche, hinzu kommt das UG mit einem großen Kellerraum und zwei weiteren Räumen mit Waschmaschinen- und Wasseranschluss für Hobby und Garten. Insgesamt stehen damit 166qm an Flächen zur Verfügung. Hinzukommt noch ein ausgebauter Dachboden mit einer ausklappbaren Treppe, um z.B. Koffer oder Akten zu verstauen.

Das EG wurde 2018 komplett umgebaut, die Treppe geschlossen, eine offene SieMatic-Küche mit Insel eingebaut (z.T. Gaggenau-Geräte/ferngesteuerte Berbel-Haube incl. Granitanlage) und hochwertiger Eiche-Dielenboden verlegt. Zudem haben wir raumhohe Türen, Bücherregale, Schubladen und Dielenschränke einbauen lassen.

Die Rolladenpanzer (überwiegend Aluminium) sind überwiegend elektrisch gesteuert.

Zudem wurde ein Wäscheschacht eingebaut, so dass die Wäsche vom 1. OG in die Waschküche geworfen werden kann.

Der Garten wurde 2023 neu mit einer Feuerstelle angelegt. (Siehe Fotos) Am Garten befindet sich ein separater Zugang zum Grundstück, von der Bernhardstraße aus.

Ausstattung

- 140qm Wohnfläche, 5 Zimmer, plus Keller und Dachboden.
- 2 TG-Stellplätze (TG kameraüberwacht)
- davon 1 TG-Stellplatz mit Wallbox.
- angelegter Garten mit schönem Baumbestand, Holzterrassen und Feuerstelle.
- SieMatic-Einbauküche mit hochwertigen Geräten.
- Baujahr 2001 von Gut Lindenhof, Haus umgebaut 2018.
- Wäscheschacht
- zentrale Wasser-Entkalkungsanlage
- zentrale Versorgung von Satellitenempfang
- Glasfaser für 2025 geplant.

Anlage WEG-verwaltet, d.h. kein alleiniges Kostenrisiko bei etwaigen Reparaturen von Heizung, Dach und Gemeinschaftseigentum.

Ferngesteuerte Weinor-Markise, mit zusätzlich ausfahrbarem Sichtschutz.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Gut Lindenhof befindet sich an Ortsrandlage Brauweilers an der Bernhardstraße. Die Bernhardstraße führt Richtung Königsdorf/Dansweiler in der einen Richtung, und in den Ort in der anderen Richtung. In Brauweiler befinden sich alle wesentlichen Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, von Post über Reinigung, bis Bäcker und Ärzten. Zudem befinden sich Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Umgebung. Brauweiler hat einen eher dörflichen Charakter, aber die Anbindung an S-Bahn, Busse und Autobahnen sind alle binnen weniger Minuten möglich.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A

Exposé - Galerie



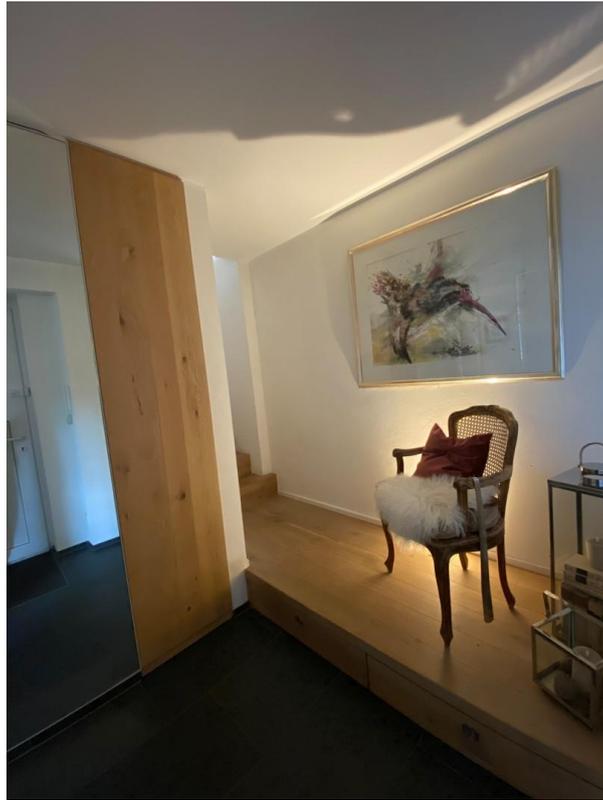
SieMatic-Küche

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Aufgang UG/1. OG - Eingang



Diele/Gäste-WC - Schiebetür

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Wohnzimmer/Einbauschränke

Exposé - Galerie



Einbauschränke/Fernsehen



Schlafzimmer 1, 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Büro, 1. OG



Exposé - Galerie

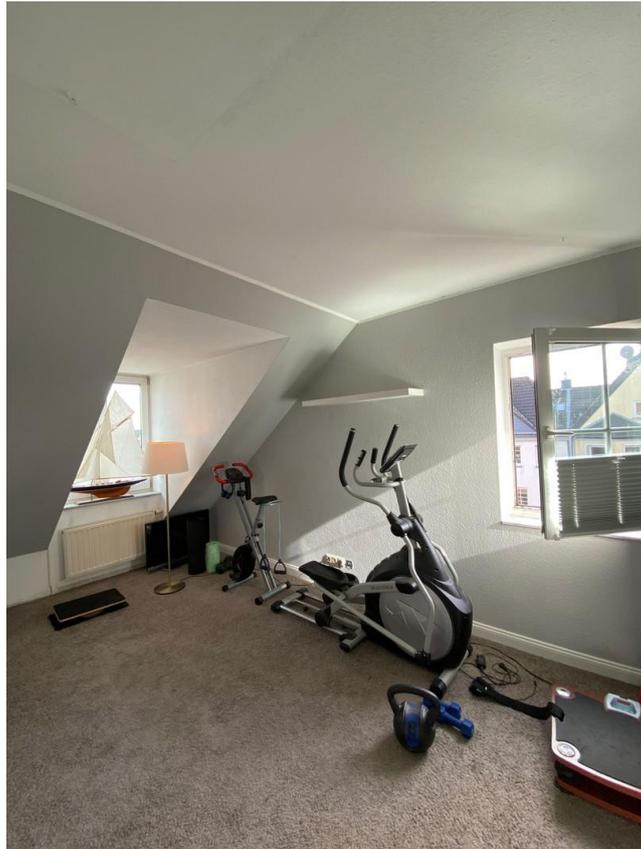


Bad 1. OG mit Dusche



Bad 2. OG mit Badewanne

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2. OG



Kinderzimmer II, 2. OG

Exposé - Galerie



Garten zur Seite



Exposé - Galerie

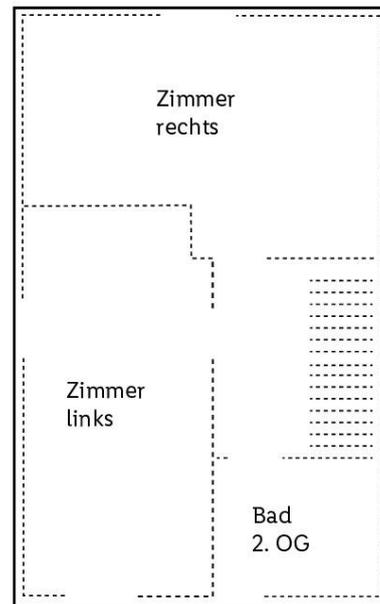
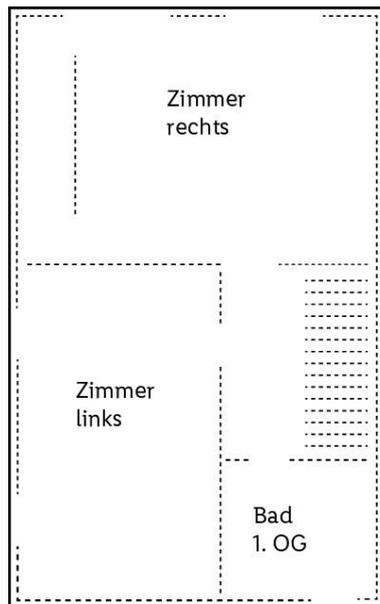
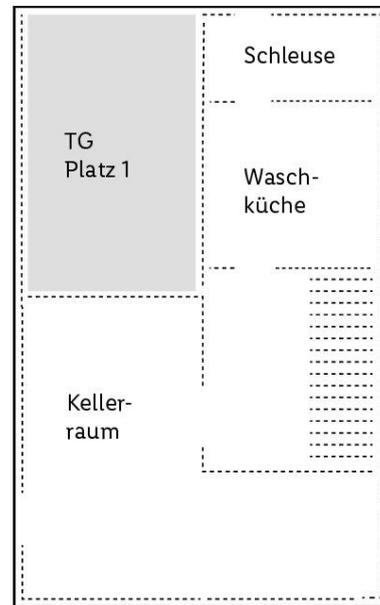
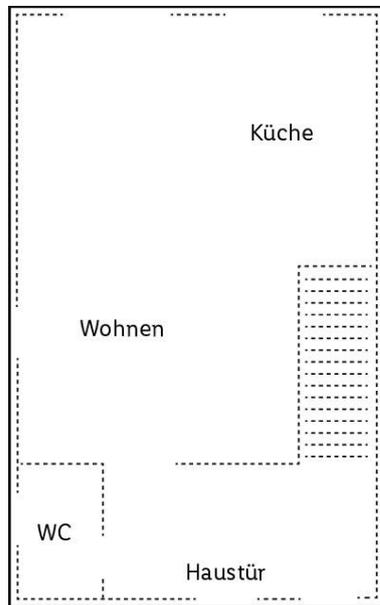


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Exposé Grundriss Reihenendhaus Gut Lindenhof



Exposé - Anhänge

1. Gesamtexposé mit Grundrissen

Exposé

Gut Lindenhof // Bernhardstr. 118 in Pulheim-Brauweiler



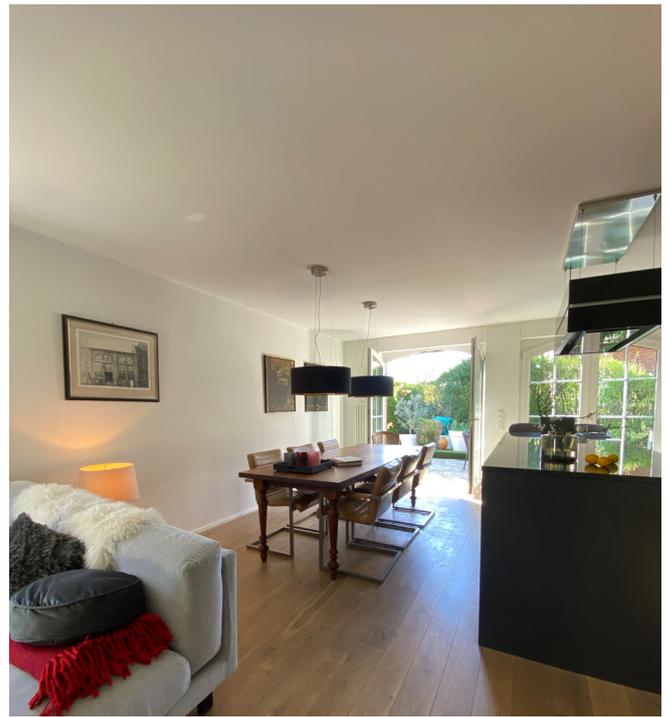


Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Reihenendhaus im „Gut Lindenhof“ in Pulheim-Brauweiler.

Die Anlage wurde 2001 mit einer Tiefgarage errichtet. Das Haus verfügt über einen der größten Grundstücksanteile im Gut und es stehen 2 TG-Plätze zur Verfügung, einer ausgestattet mit einer Wallbox. Das Besondere am Konzept der Häuser und Wohnungen im Gut Lindenhof ist, dass man von der TG einen direkten Zugang zum Haus hat, so dass Schmutz, Schuhe, Jacken, etc. gleich im Keller bleiben ... Lebensmittel werden direkt aus dem Auto in die Vorratsschränke gepackt.

Das Haus hat 5 Zimmer bei 140qm Wohnfläche, hinzu kommt das UG mit einem großen Kellerraum und zwei weiteren Räumen mit Waschmaschinen- und Wasseranschluss für Hobby und Garten. Insgesamt stehen damit 166qm an Flächen zur Verfügung. Hinzu kommt noch ein ausgebauter Dachboden mit einer ausklappbaren Treppe, um z.B. Koffer oder Akten zu verstauen.



Das EG wurde 2018 komplett umgebaut, die Treppe geschlossen, eine offene SieMatic-Küche mit Insel eingebaut (z.T. Gaggenau-Geräte/ ferngesteuerte Berbel-Haube incl. Granitanlage) und hochwertiger Eiche-Holzdielenboden verlegt. Zudem haben wir raumhohe Türen, Bücherregale, Schubladen und Dielenschränke einbauen lassen.

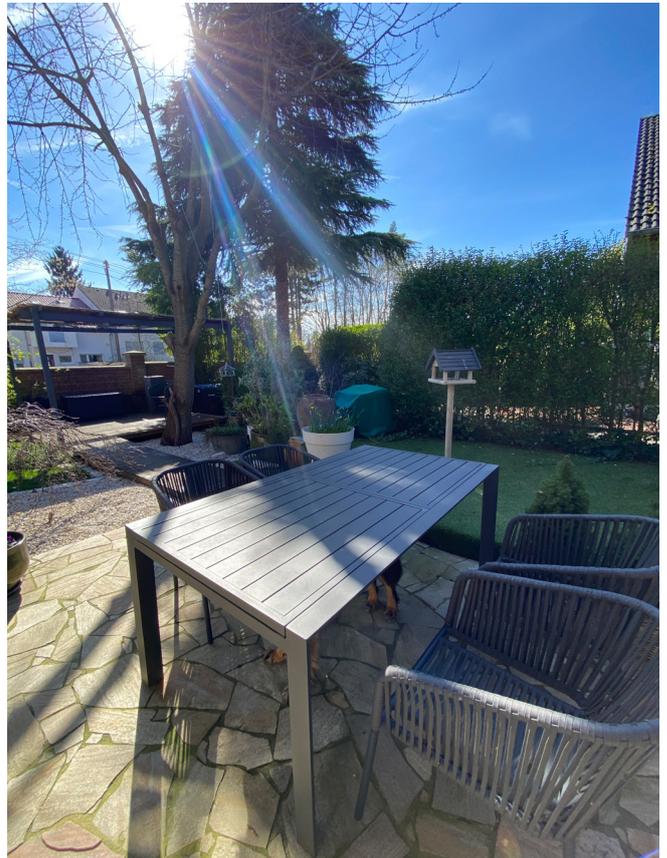
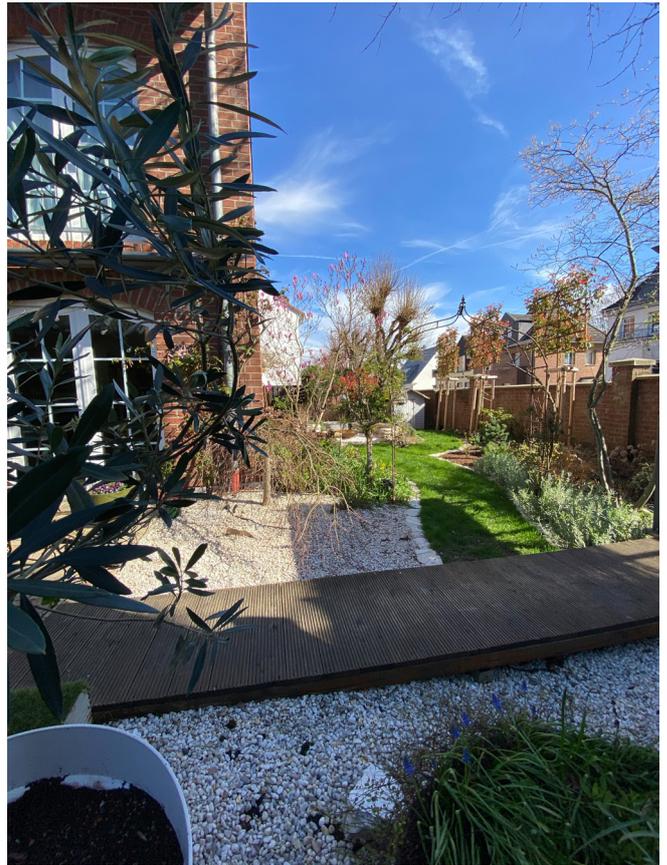
Die Rolladenpanzer (überwiegend Aluminium) sind bis auf wenige Ausnahmen elektrisch gesteuert.

Zudem wurde ein Wäscheschacht eingebaut, so dass die Wäsche vom 1. OG in die Waschküche geworfen werden kann.

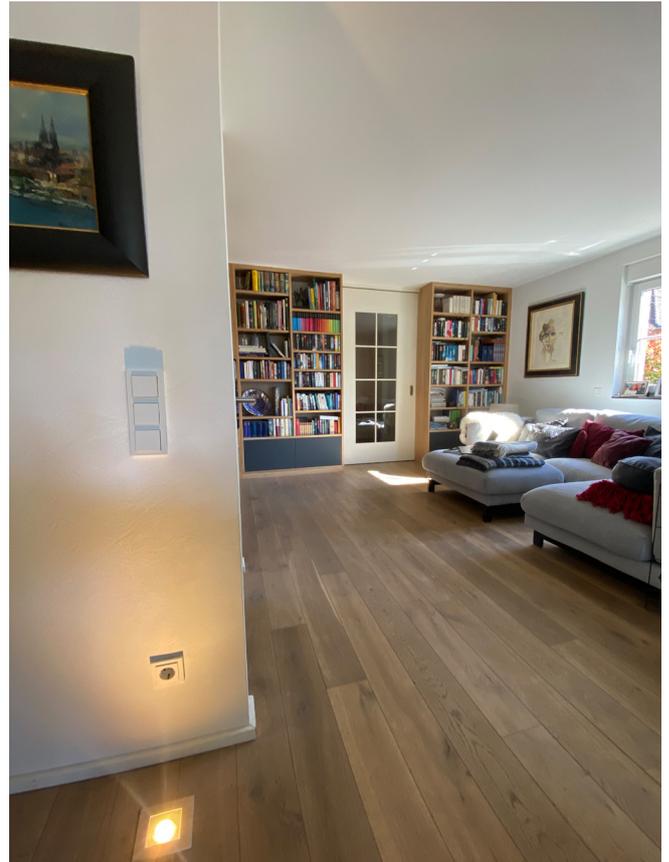
Der Garten hat südwestliche Ausrichtung und wurde 2023 neu mit einer Feuerstelle und Spalierbäumen angelegt. Ein separater Zugang zum Grundstück führt auf die Bernhardstraße raus.

Hauptmerkmale der Immobilie

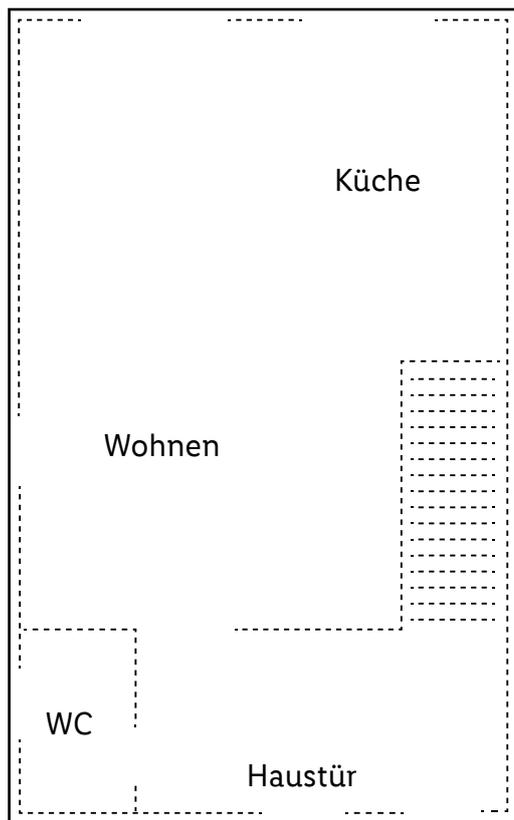
- 140qm Wohnfläche, 5 Zimmer, plus Keller und Dachboden
- 2 TG-Stellplätze (TG kameraüberwacht und ein TG-Stellplatz mit Wallbox)
- angelegter Garten mit schönem Baumbestand
- SieMatic-Einbauküche mit hochwertigen Geräten.
- Baujahr 2001 von Gut Lindenhof, umgebaut 2018
- Wäscheschacht
- zentrale Wasser-Entkalkungsanlage



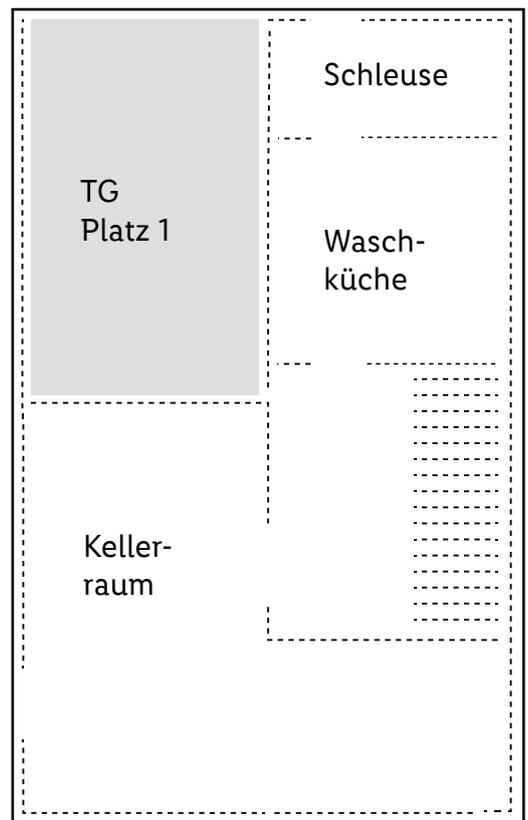
Exposé EG – komplette Sanierung und Neugestaltung 2018



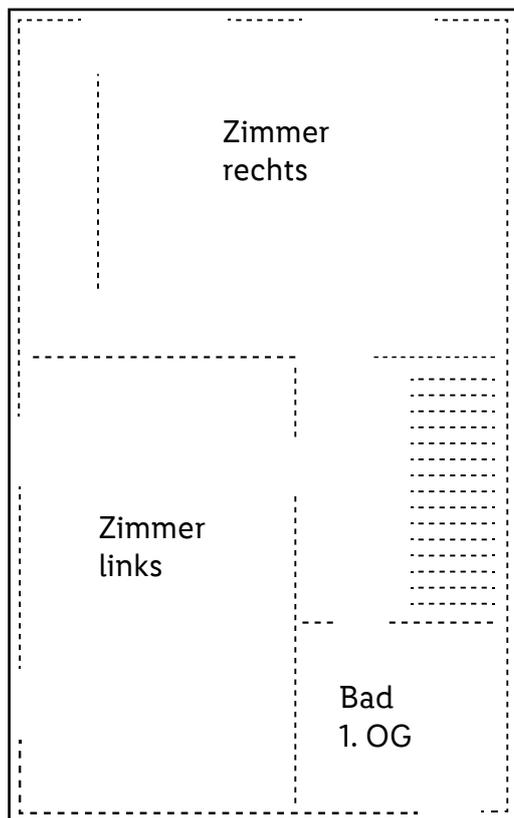
- Anlage WEG-verwaltet, d.h. kein alleiniges Kostenrisiko bei etwaigen Reparaturen von Heizung, Dach und Gemeinschaftseigentum.
- Ferngesteuerte Weinor-Kassetten-Markise mit zusätzlich ausfahrbarem Sichtschutz



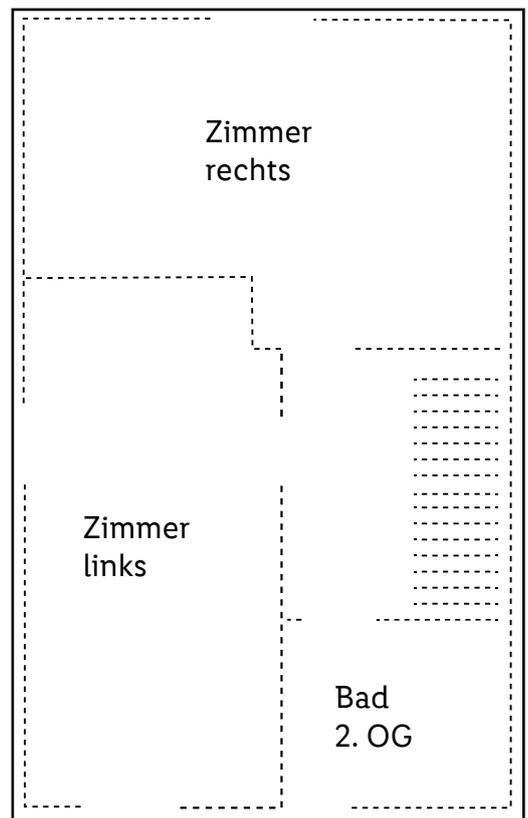
EG



UG



1. OG



2. OG

→ Haustür und Zugang zum Hof

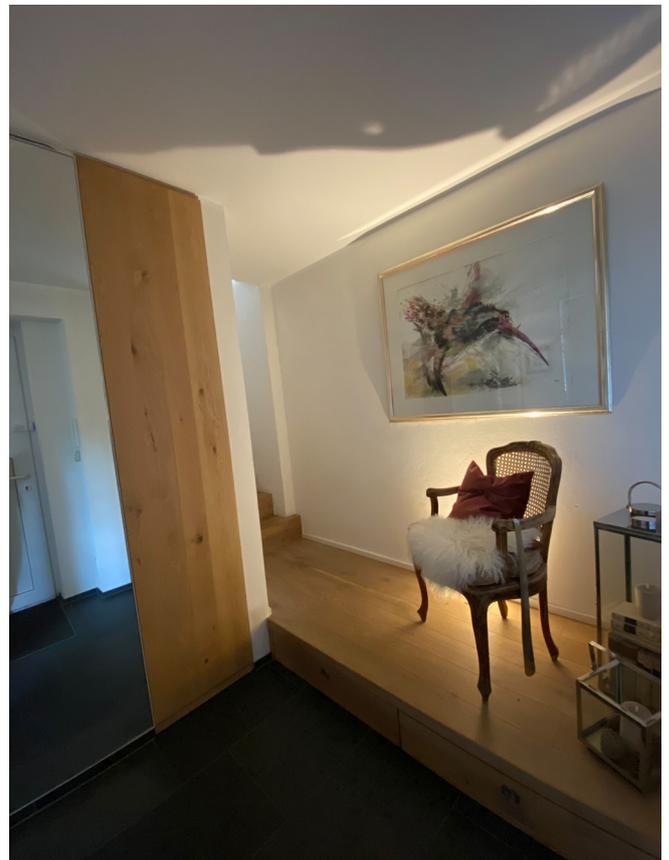
Unten:
Der Flur und das Gäste-WC. Mit großem
Spiegel, Garderobenschrank und Schiebetür.





Die Treppe vom EG ins erste OG wurde vom Schreiner geschlossen und perfekt eingepasst. Unter der Stufe zur Treppe gibt es weiteren Stauraum für Schuhe und Regenschirme.

Oben:
Die Treppe vom 1.OG ins 2.OG mit dem praktischen Wäscheschacht.



Exposé 1. OG Zimmer rechts, Zimmer links, Badezimmer



Exposé 2. OG Zimmer rechts, Zimmer links, Badezimmer

