

Exposé

Reihenhaus in Pulheim

Familienfreundliches Reihenhaus in Pulheim City



Objekt-Nr. OM-415304

Reihenhaus

Verkauf: **485.000 €**

50259 Pulheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	177,00 m ²	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	118,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	54,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reihenmittelhaus wurde 1981 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einer kinderfreundlichen Siedlung mit diversen Spielplätzen.

Das Haus bietet Ihnen mit ca. 118 m² Wohnfläche ausreichend Platz für die gesamte Familie. Zudem ist es vollständig unterkellert und bietet im Dachgeschoss weiteres Ausbaupotenzial.

Das Erdgeschoß zeichnet sich durch eine gut durchdachte Raumplanung aus und bietet Ihnen ein Wohn-Esszimmer mit offener Küche. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten. Hier lässt es sich hervorragend entspannen und lädt zu gemütlichen Grillabenden ein. Das Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoß ab.

Das Obergeschoß hält für Sie drei Zimmer und ein Tageslichtbad bereit.

Auch für Ihr Auto ist gesorgt. Eine Garage im nahgelegenen Garagenhof vervollständigt dieses Angebot.

Bitte beachten Sie, dass es direkt vor dem Haus keinen Parkplatz für ihr Auto gibt - das Be- und Entladen ist problemlos möglich. Im Umkehrschluss können sie ihre Kinder sorgenlos vor der Tür spielen lassen. Der nächstgelegene Spielplatz soll laut Aussage der Stadt Pulheim noch dieses Jahr erneuert werden!

Energie: Energieausweis „E“ - ist ein sog. Bedarfsausweis – der eigentliche Verbrauch ist niedriger – Erläuterungen im persönlichen Gespräch.

Ausstattung:

Das Haus befindet sich in einem modernen Zustand:

- moderne Einbauküche (kann nach Absprache übernommen werden)
- Eichendielen im Obergeschoß
- Fliesen im Erdgeschoß und Keller
- massive Haustür von 2014
- neue Zimmertüren im Obergeschoß 2025
- neue Fenster und elektrische Aussenrollläden im gesamten Haus 2022
- Gas-Zentralheizung inklusive Warmwasserversorgung (2011)
- Gartenhaus

nach kleinen Renovierungsarbeiten ist das Haus sofort einzugsbereit!

Verkauf ohne Makler – provisionsfrei!

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Freuen Sie sich auf ein Zuhause in bester Nachbarschaft im Kölner Speckgürtel mit hervorragender ÖPNV-Anbindung (8 Min nach Köln-Ehrenfeld).

Sehr gute Infrastruktur - die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants und Boutiquen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig oder durch eine kurze Fahrt mit dem Fahrrad oder PKW zu erreichen.

Für Ihre Gesundheit und Vorsorge befinden sich in der Nähe diverse Ärzte und Apotheken. Es befinden sich verschiedene Bildungseinrichtungen, Schulen, Kitas und Kindergärten in nächster Umgebung. Die „Orrer Laache“, der Pulheimer See sowie der Königsdorfer Forst sind beliebte Naherholungsgebiete und schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	149,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Rückansicht



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie

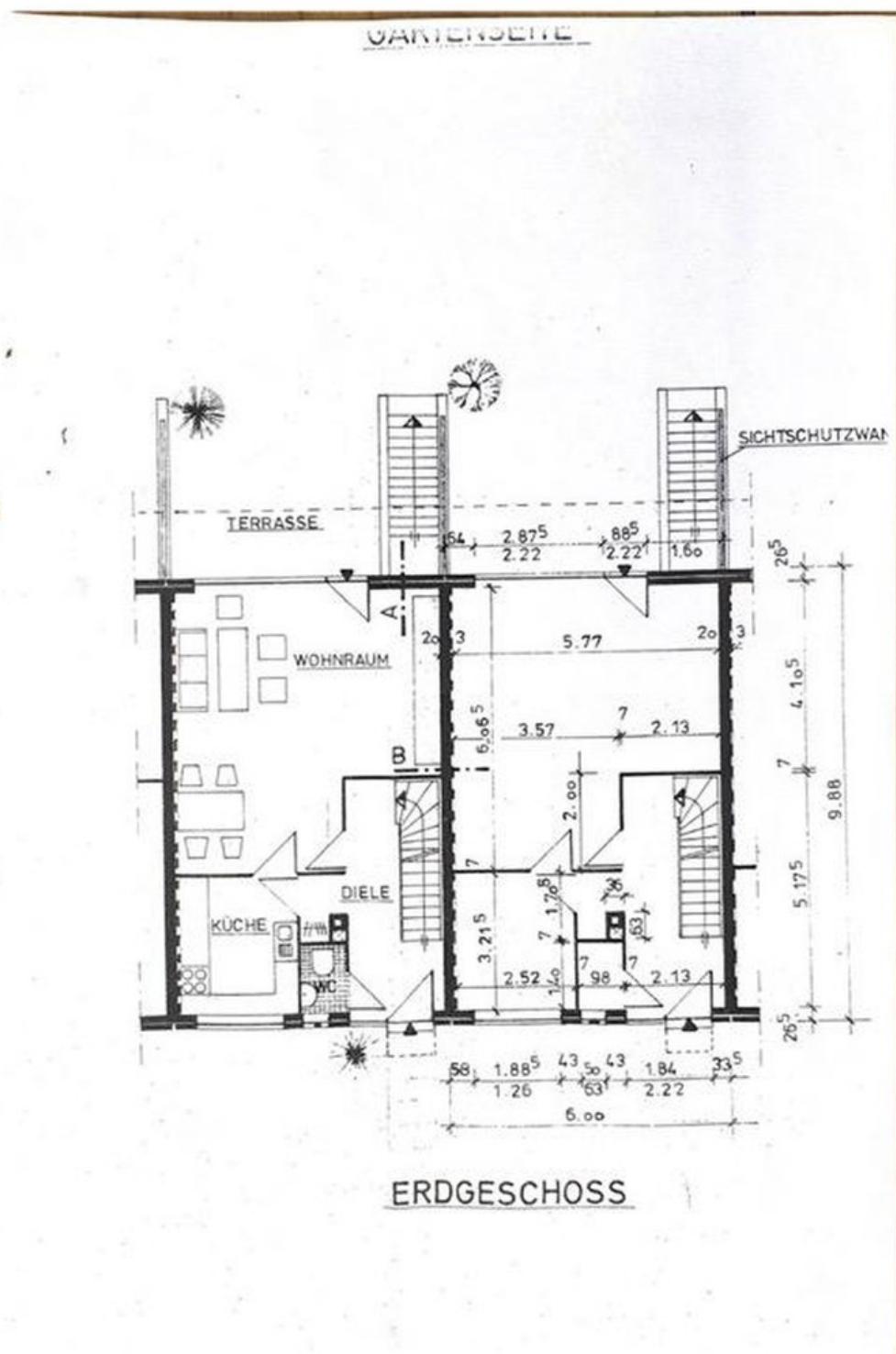


Einbauküche



Garten

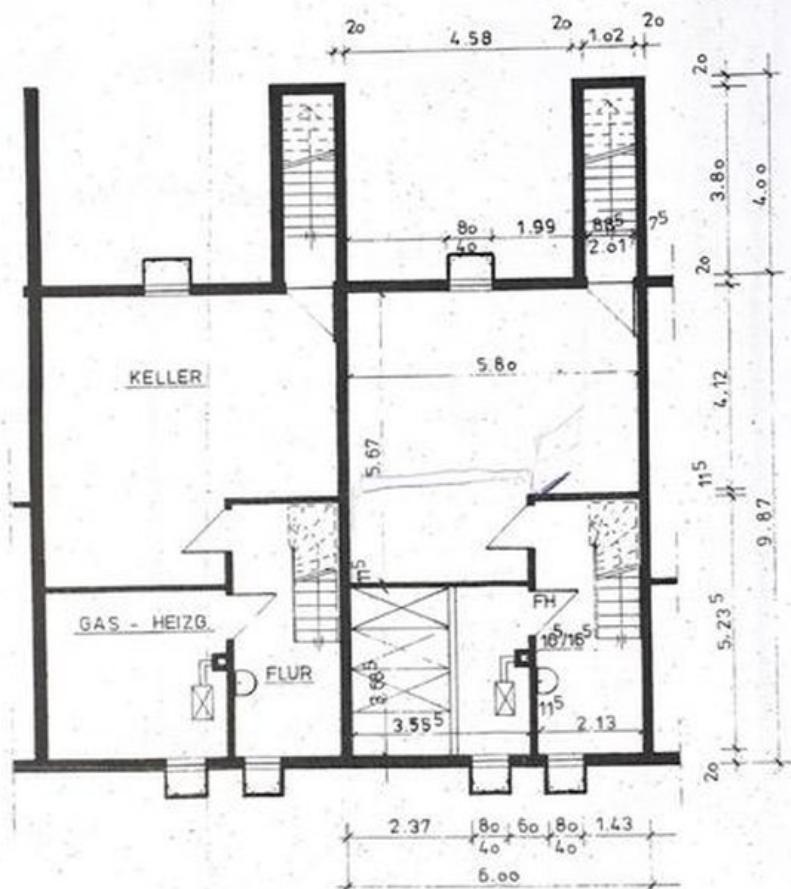
Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse

STRASSENSEITE

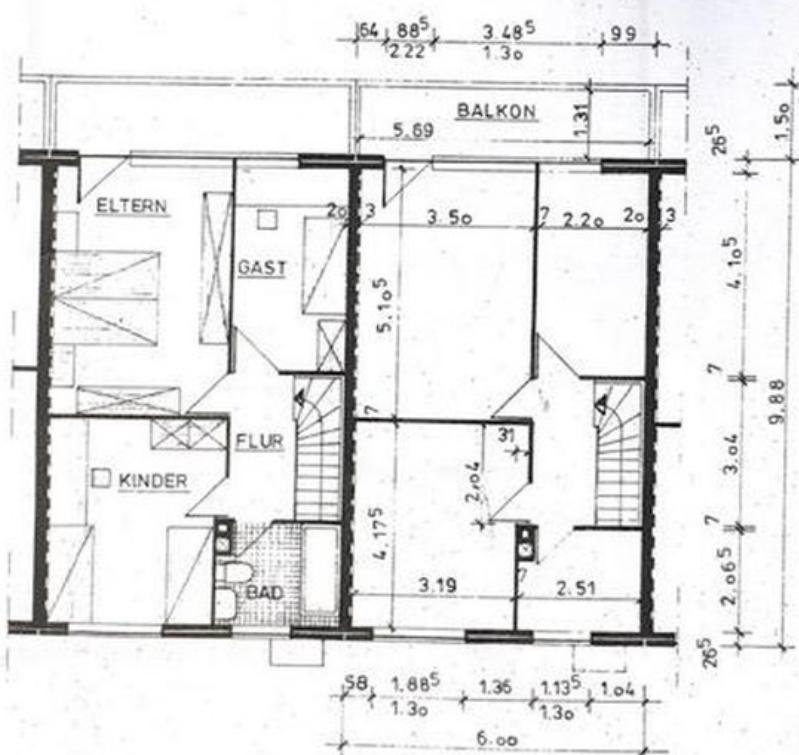


KELLERGESCHOSS

Keller

Exposé - Grundrisse

SCHNITT



OBERGESCHOß

OG

Exposé - Grundrisse

