

Exposé

Maisonette in Pulheim

Maisonette-Traum mit Sauna und flexibler Teilungsoption



Objekt-Nr. OM-431361

Maisonette

Verkauf: **945.000 €**

Ansprechpartner:
Jennifer Junge

50259 Pulheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	240,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Maisonette-Wohnung, die mit ca. 240 m² Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung höchste Ansprüche an modernes Wohnen erfüllt.

Herzstück der Immobilie ist das weitläufige Wohn- und Esszimmer, an das sich ein lichtdurchfluteter Wintergarten mit automatischer Beschattung nahtlos anschließt (ca. 65m²). Die erst in 2024 eingebaute hochwertige Markenküche fügt sich perfekt in das offene Wohnkonzept ein.

Wellness-Liebhaber finden in der privaten Elternsuite mit direkt angeschlossenem Bad und integrierter Sauna und Klimaanlage ihren idealen Rückzugsort. Zwei große Kinderzimmer sowie ein separates Büro bieten zudem reichlich Platz für Familie und Home-Office.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 30 m² große Terrasse mit Markise, die direkt über den praktischen Hauswirtschaftsraum und den Wintergarten zugänglich ist. Die gesamte Wohnung wird über eine komfortable Fußbodenheizung beheizt und bietet durch den Dachboden, sowie einen separaten Heizungsraum außergewöhnlich viel zusätzlichen Stauraum. Ein überdachter Stellplatz rundet das Angebot ab.

Besonders attraktiv für Visionäre: Die Wohnung ist architektonisch so konzipiert, dass sie bei Bedarf in zwei separate Einheiten geteilt werden kann. Die Lage kombiniert erstklassige Infrastruktur mit idealer Pendler-Anbindung. Schulen, Kindergärten und Geschäfte befinden sich in direkter Nachbarschaft und der Bahnhof ist bequem zu Fuß erreichbar – von dort aus sind Sie in nur 12 Minuten am Kölner Hauptbahnhof. Eine Immobilie, die Luxus, Funktionalität und eine erstklassige Lage perfekt vereint.

Verfügbar nach Absprache.

Von Makleranfragen bitten wir abzusehen!

Ausstattung

Fußbodenheizung, große Sonnenterrasse, Elternsuite mit Klimaanlage, drei Badezimmer, Sauna, kontrollierte Wohnraumlüftung, hochwertiger Einbauschränk im Elternschlafzimmer, Fußböden mit exklusivem Feinsteinzeug und Vinyl, Wintergarten mit elektrischer Beschattung, Terrasse mit Markise, Strom - und Wasseranschluss

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus hat keinen Aufzug, jedoch bietet das große Treppenhaus die Möglichkeit diesen ggfs. einzubauen.

Lage

Pulheim, als Teil des Rhein-Erft-Kreises, bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch diverse Buslinien und die Nähe zu Bahnhöfen gewährleistet, was eine gute Erreichbarkeit von Köln und anderen umliegenden Städten ermöglicht. Zahlreiche Grünflächen und Parks in und um Pulheim laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Blick in den Wintergarten



Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie



Sonnenterrasse



Küche (halb offen)

Exposé - Galerie



Küche



Büro/Gästezimmer 1.OG



Duschbad/Gäste WC 1.OG

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Schlafzimmer (Eltern)

Exposé - Galerie



9 Meter Einbauschränk



Schlafzimmer (Eltern)

Exposé - Galerie



Wellnessbereich (Eltern)



Sauna

Exposé - Galerie



Bad Schlafzimmer (Eltern)



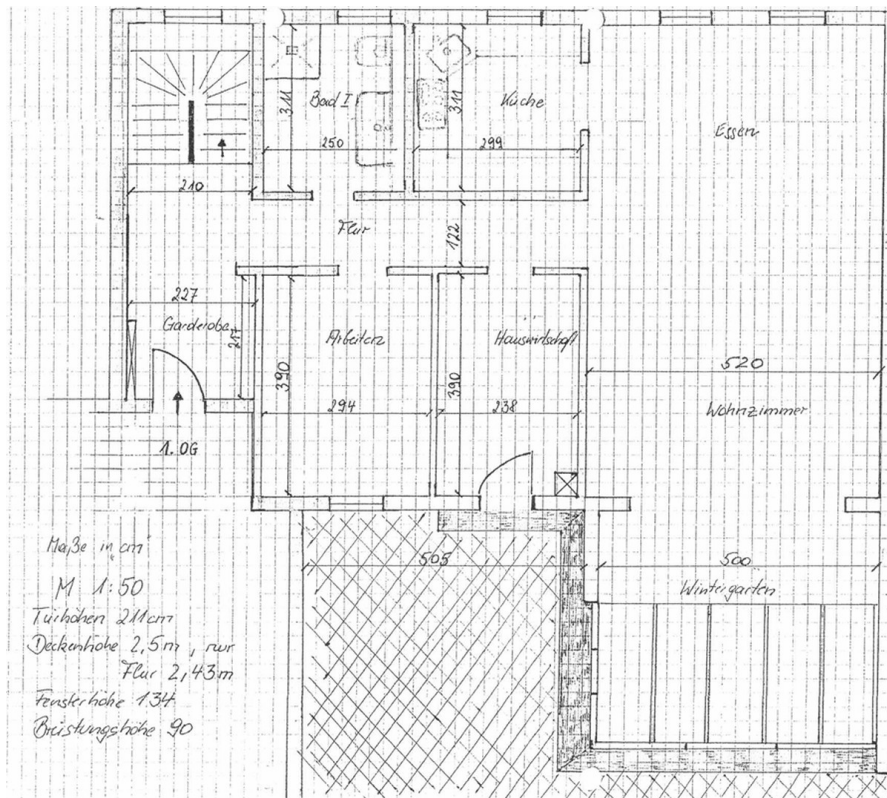
Duschbad 2.OG (Kinder)

Exposé - Galerie

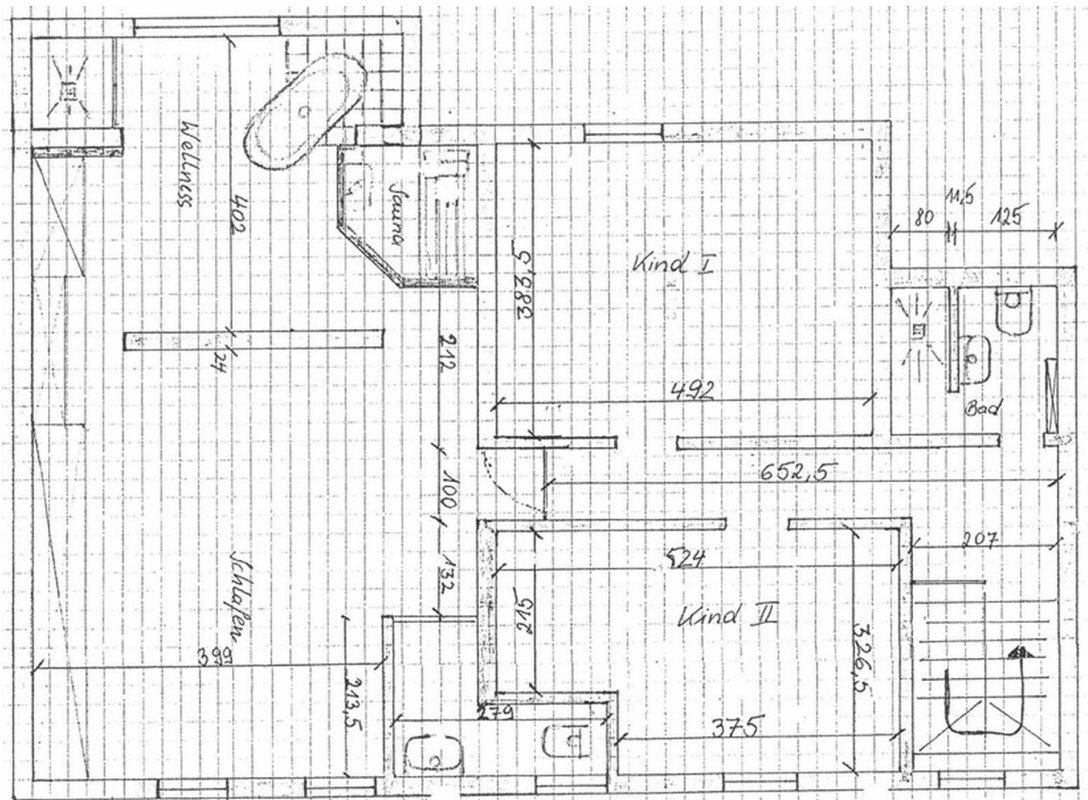


Duschbad 2. OG (Kinder)

Exposé - Grundrisse



1. OG



2. OG