

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Pulheim

### Renovierte Doppelhaushälfte - Pulheim Brauweiler - 4 Schlafzimmer, 126m<sup>2</sup>



Objekt-Nr. OM-463299

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **615.000 €**

Berliner Straße 1b  
50259 Pulheim  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	126,77 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese komplett renovierte Doppelhaushälfte in Pulheim-Brauweiler ist ein ideales Zuhause für Familien. Auf drei Etagen verteilen sich rund 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt 5 Zimmern.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller Wohnbereich, eine moderne Einbauküche, ein Gäste-WC sowie eine Diele. Vom Wohnbereich gelangt man direkt in den Garten, der mit einem Glasdach inklusive Sonnenschutz überdacht ist – ein geschützter Außenbereich, der bei nahezu jedem Wetter nutzbar ist.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad. Das ausgebautе Dachgeschoss bietet zusätzlich ein Atelier, das sich hervorragend als Spiel-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt.

Das Haus ist voll unterkellert (ca. 62 m<sup>2</sup> Nutzfläche). Im Keller befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, Abstellräume sowie ein Whirlpool. Ein eigener Stellplatz auf dem Grundstück und eine Garage (ca. 13 m<sup>2</sup>) runden das Angebot ab.

### Dachgeschoss

- Atelier 13,11m<sup>2</sup>

### Obergeschoss

- Eltern 18,62m<sup>2</sup>
- Kind 1 = 12,57m<sup>2</sup>
- Kind 2 = 10,6
- Bad = 4,97m<sup>2</sup>
- Flur = 4,40m<sup>2</sup>

### Erdgeschoss

- Wohnen = 32,19m<sup>2</sup>
- Küche = 10,19m<sup>2</sup>
- WC = 2,27m<sup>2</sup>
- Diele = 7,32m<sup>2</sup>
- Terasse = 10,53m<sup>2</sup>

### Zusammenstellung

- Dachgeschoss = 13,11m<sup>2</sup>
- Obergeschoss = 51,16m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss = 62,50m<sup>2</sup>

-----

126,77m<sup>2</sup>

## Ausstattung

- Fenster 2016 erneuert, Doppelverglasung mit Wärmeschutz
- Neue, hochwertige Eingangstür
- Elektrische Rollläden

- Komplett neu gestrichen, Wände sauber verputzt (keine Tapeten)
- Bäder erneuert
- Moderne Einbauküche mit allen Geräten inkl. Side-by-Side-Kühlschrank
- Treppe aus Naturstein (Travertin)
- Neu gepflasterter Eingangsbereich
- Garten mit Glasüberdachung und Sonnenschutz
- Whirlpool im Keller
- Hauswirtschaftsraum und Abstellräume im Keller
- Elektrische Rollläden, Bosch Smart Home
- Moskitonetze im Keller

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt liegt in Pulheim-Brauweiler, einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil im Rhein-Erft-Kreis westlich von Köln. Brauweiler überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe. Das historische Umfeld rund um die Abtei Brauweiler verleiht dem Stadtteil zusätzlichen Charme. Die Nachbarschaft ist gewachsen, freundlich und ideal für Familien. Köln und die umliegenden Zentren sind über die nahe Autobahnanbindung schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Schlafzimmer - Eltern

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Kind 1



Schlafzimmer - Kind 2

# Exposé - Galerie



Dachboden



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Keller - Abstellraum



Keller - Whirlpool

# Exposé - Galerie



Garten



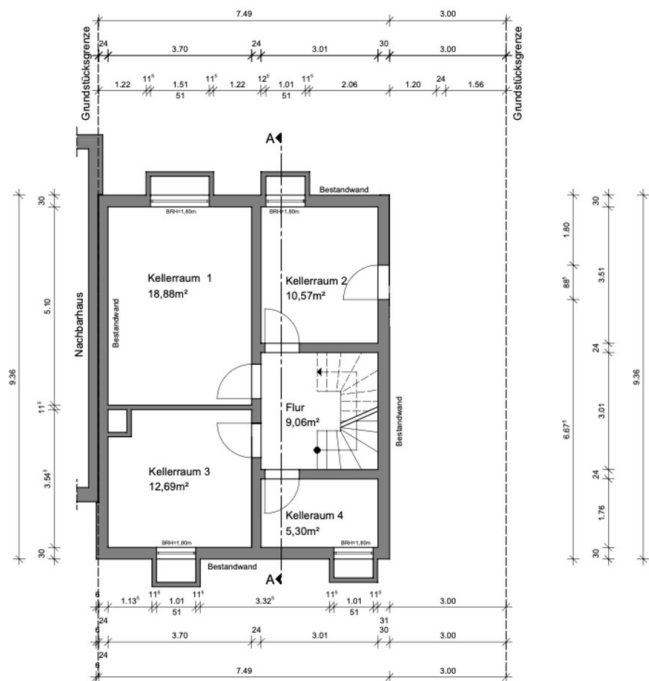
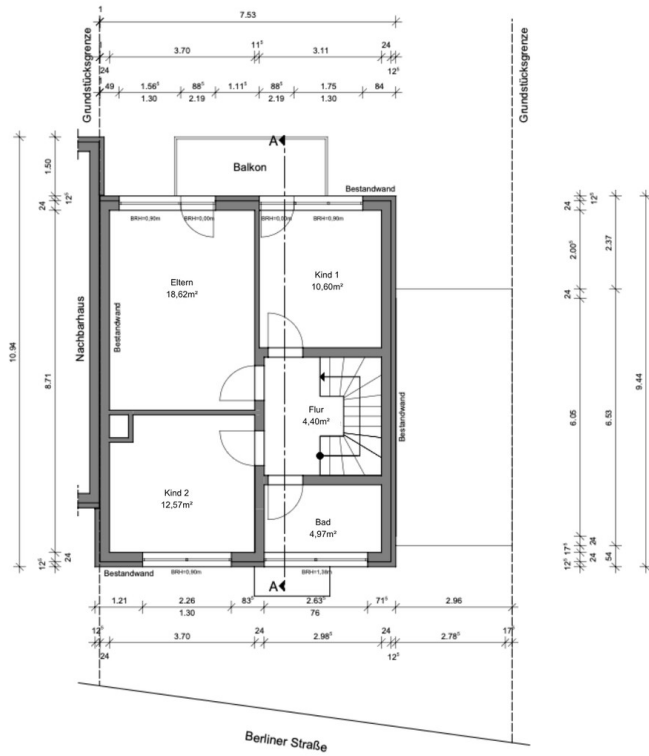
Terasse

# Exposé - Galerie



Keller

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

