

Exposé

Einfamilienhaus in Pulheim

Raumwunder in Pulheim-Sinnersdorf: Großes EFH mit Einliegerwohnung, Wellness & Studio!



Objekt-Nr. OM-475076

Einfamilienhaus

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:
Sylvia Steilen

50259 Pulheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	680,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	12,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	346,00 m²	Stellplätze	3
Nutzfläche	479,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einzigartiges Raumwunder mit enormem Potenzial in Pulheim-Sinnersdorf! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das Flexibilität neu definiert. Dieses im Jahr 1978 erbaute, großzügige Einfamilienhaus in einer absolut ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft bietet mit insgesamt 12 Zimmern und einer beeindruckenden Nutzfläche von 479 m² Platz für jede Lebenslage. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Teilvermietung oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier stehen Ihnen alle Türen offen. Das Haus wurde in den letzten Jahren bereits technisch für die Zukunft gerüstet: Eine moderne Wärmepumpe (Baujahr 2023) sorgt für eine zeitgemäße Wärmeversorgung. Zudem wurden die Elektrokästen komplett erneuert. Zustandshintergrund für Ihre Planung: Das Dach ist vollkommen intakt und dicht, optisch jedoch im baujahrtypischen Zustand. Auch die Fenster sind älteren Baujahres. Hier haben Sie die perfekte Gelegenheit, durch gezielte optische oder energetische Modernisierungen Ihre ganz eigenen Vorstellungen einzubringen, während die Kerntechnik des Hauses und die frisch sanierten Bäder bereits bereitstehen.

Ausstattung

1. Das Haupthaus & Wellnessbereich Im Haupthaus erwartet Sie ein großzügiges Wohngefühl mit einem gemütlichen Kamin, der an kalten Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Ein absolutes Highlight ist das neue, edle Masterbad (renoviert 2025), das höchsten Komfort bietet. 2. Der Anbau (Einliegerwohnung mit separatem Eingang) Perfekt für erwachsene Kinder, Großeltern oder zur Vermietung! Der Anbau verfügt über einen eigenen Zugang und bietet ein großes, helles Wohnzimmer mit Küche, ein neues, modernes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen (2025) sowie eine Gästetoilette. Ein weiteres Schlafzimmer befindet sich im dazugehörigen Kellerbereich. 3. Das Keller-Studio & Wellness (Separater Eingang) Im Souterrain/Keller liegt ein komplett neu renoviertes, gemütliches Studio mit eigener Dusche und Toilette – ideal als Teenie-Reich, Home-Office oder Gästebereich. Direkt nebenan lädt die hauseigene Sauna zu entspannten Wellnessabenden ein. Insgesamt verfügt das Objekt über 3 frisch sanierte Badezimmer (2025) und 3 Gästetoiletten (zwei modernisiert, eine im baujahrtypischen, renovierungsbedürftigen Zustand). 4. Außenbereich & Grundstück Das Grundstück liegt eingebettet in eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft. Im Garten sorgt ein kleiner Teich für eine idyllische Atmosphäre. Ein eigener Brunnen erleichtert die kostengünstige Bewässerung der Grünflächen. Ihre Fahrzeuge parken Sie bequem auf den 3 Stellplätzen direkt auf dem Grundstück.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

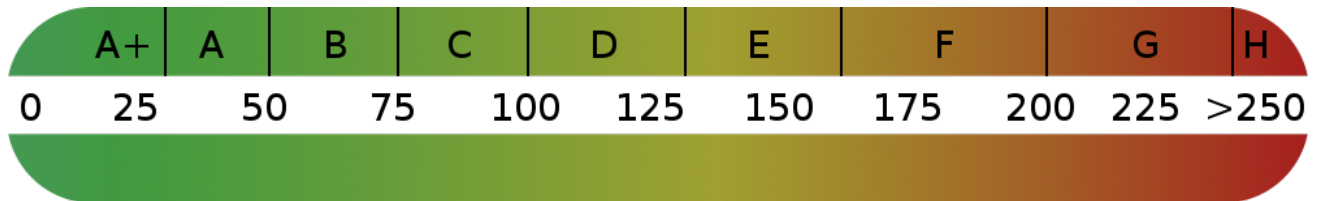
Das Objekt befindet sich in ruhiger und gesuchter Lage von Pulheim-Sinnersdorf. Sinnersdorf zeichnet sich durch seine gewachsene, familienfreundliche Nachbarschaft und die hervorragende Infrastruktur aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Durch die Nähe zu Köln und die sehr gute Anbindung an die Autobahnen (A57 / A1) sowie den ÖPNV verbindet diese Lage perfekt das ruhige Leben im Grünen mit der Dynamik der Domstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



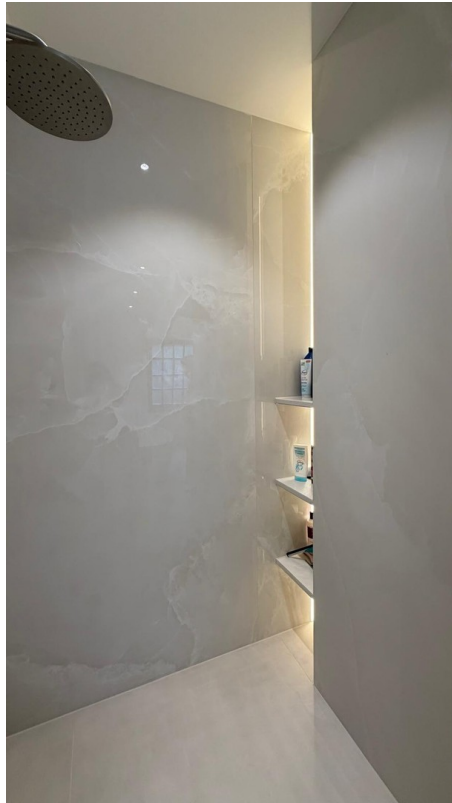
Exposé - Galerie



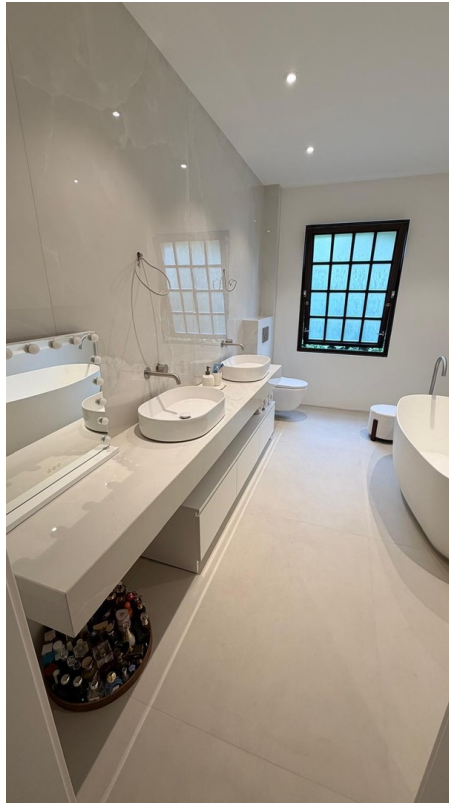
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



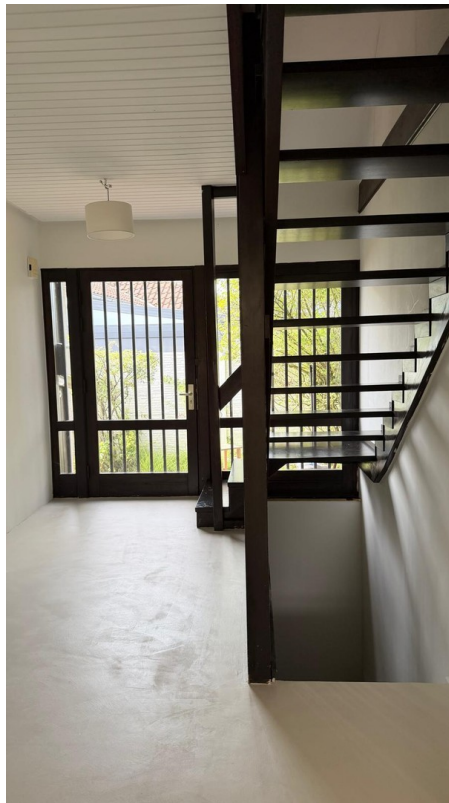
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



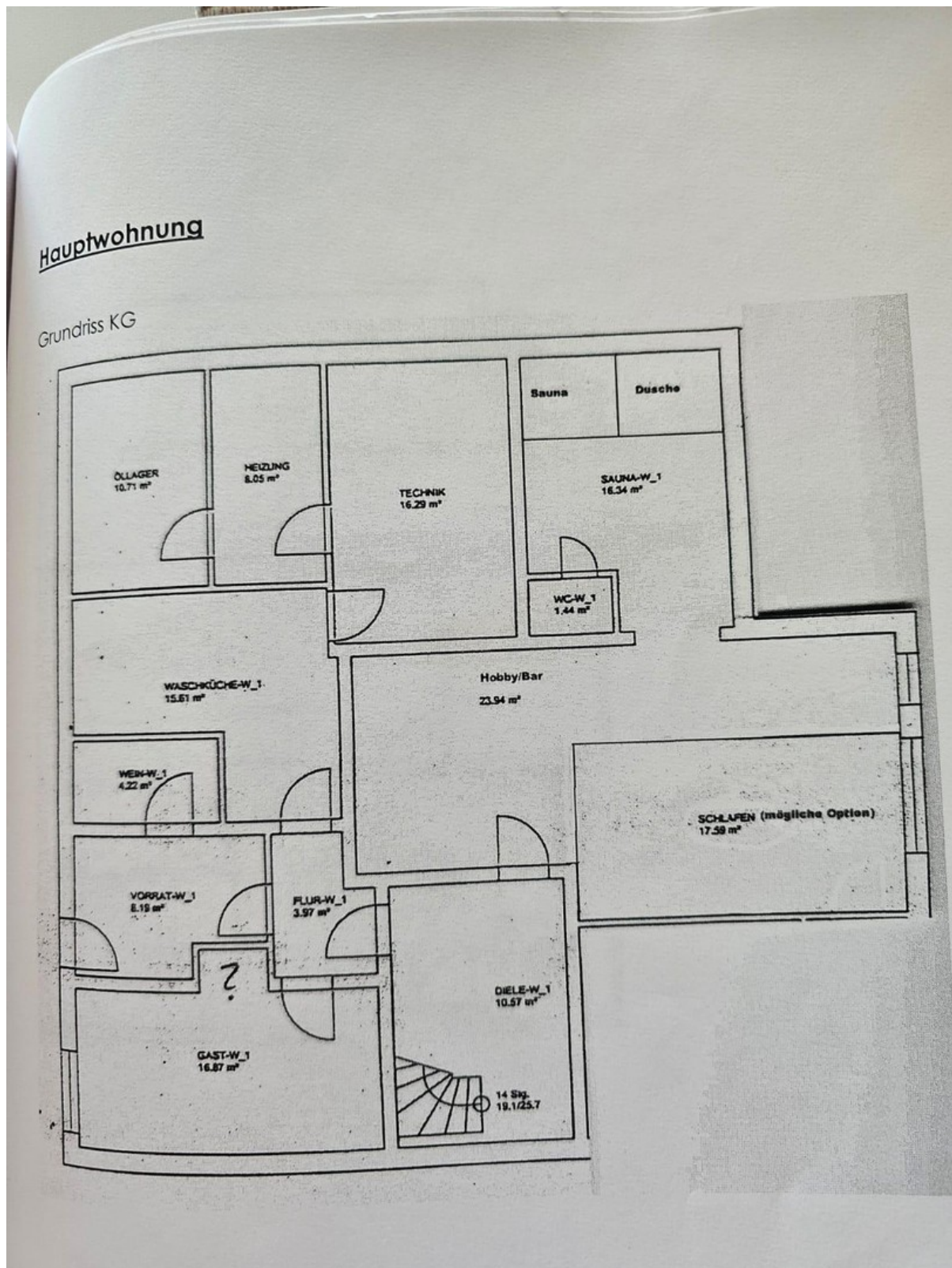
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

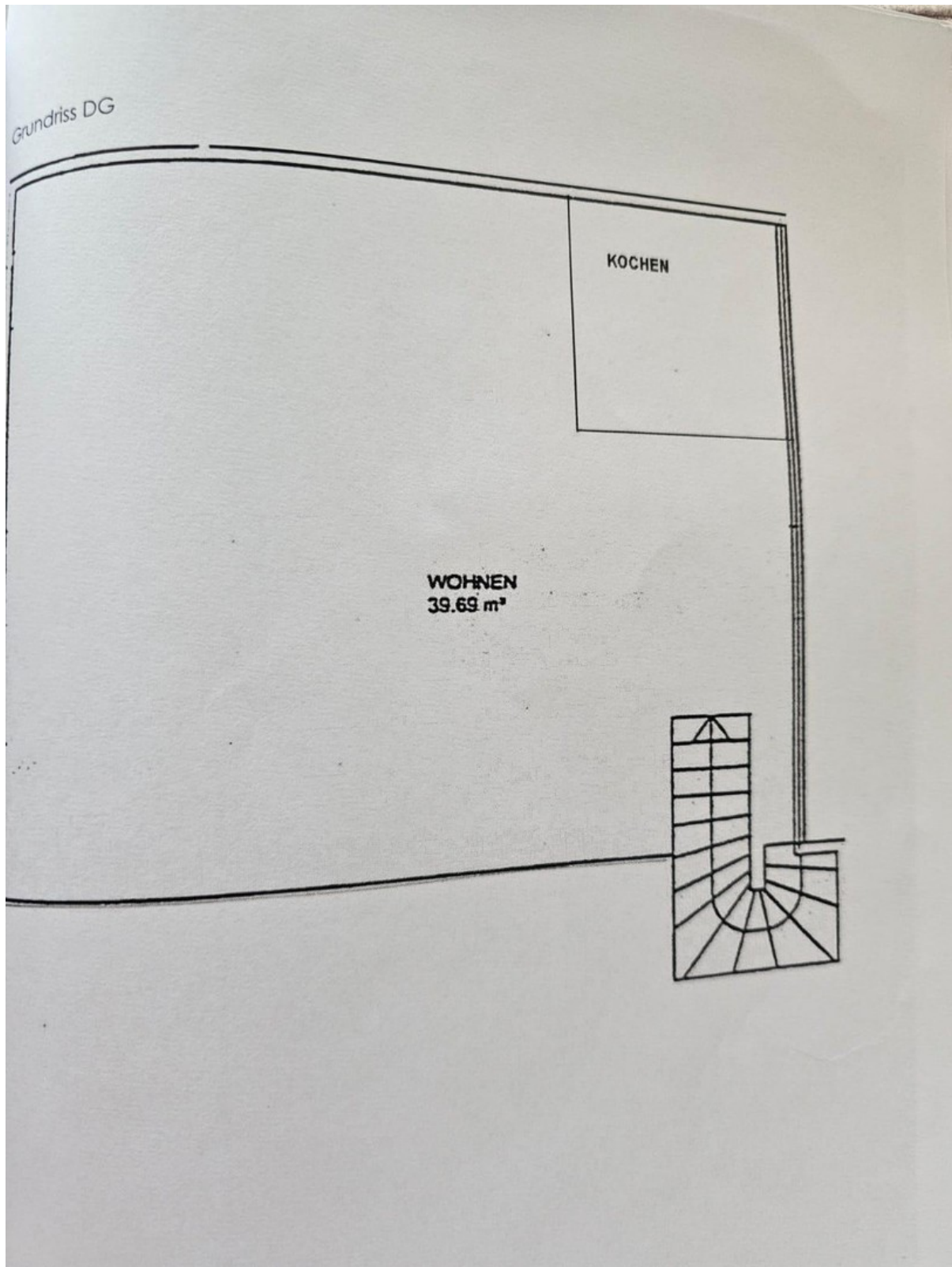


Exposé - Grundrisse



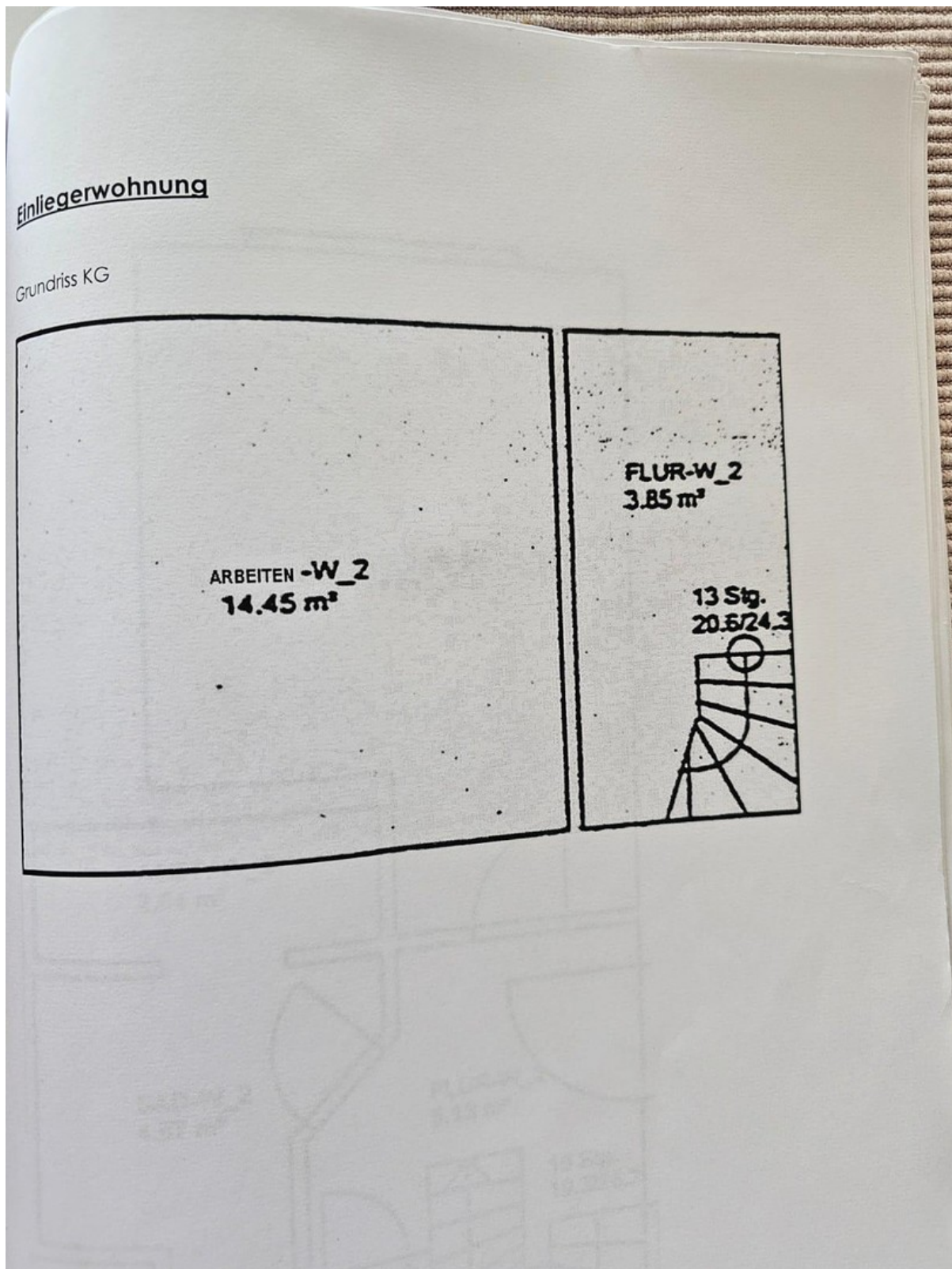
KG Haupthaus

Exposé - Grundrisse



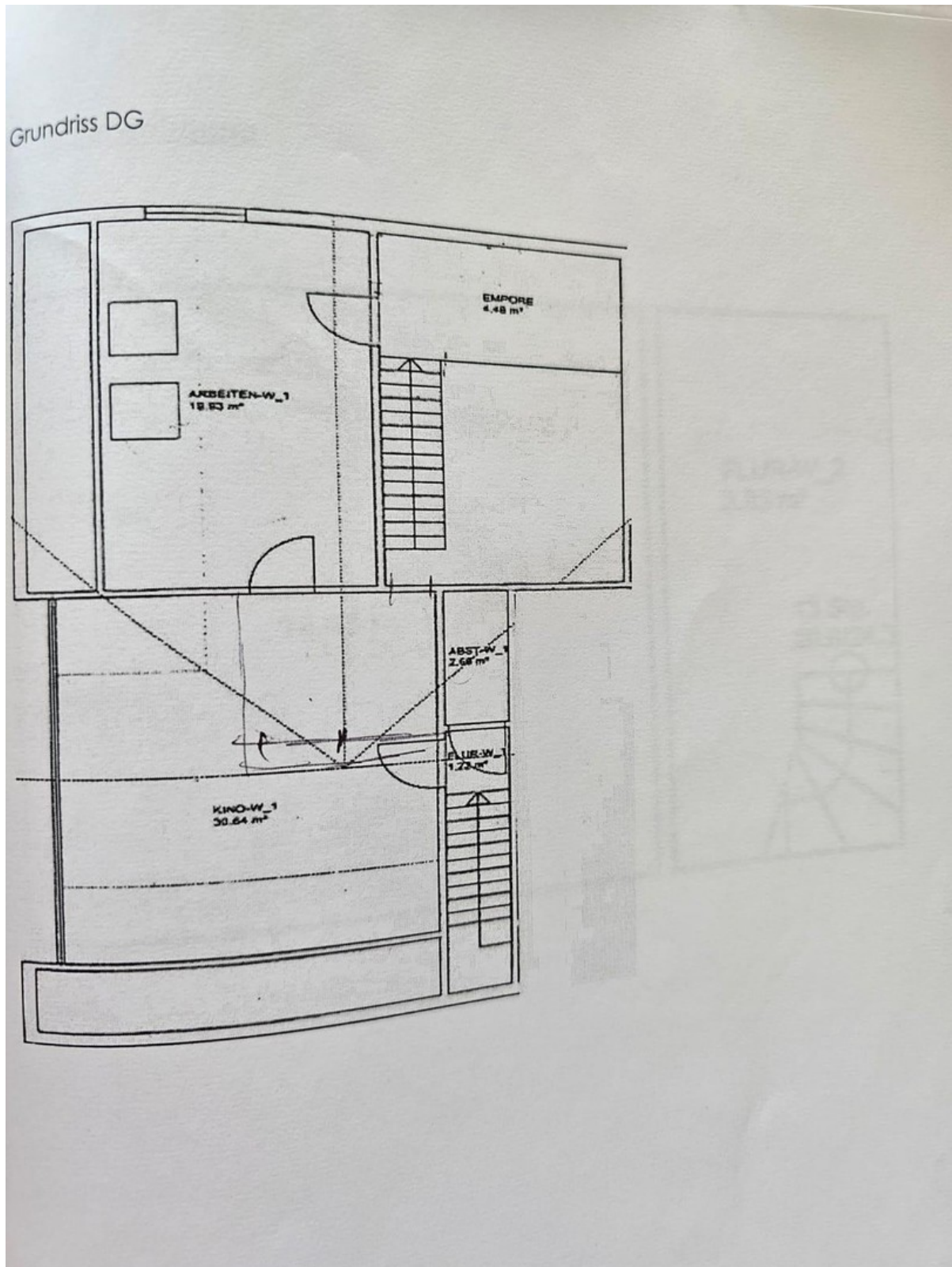
DG Einliegerw.

Exposé - Grundrisse



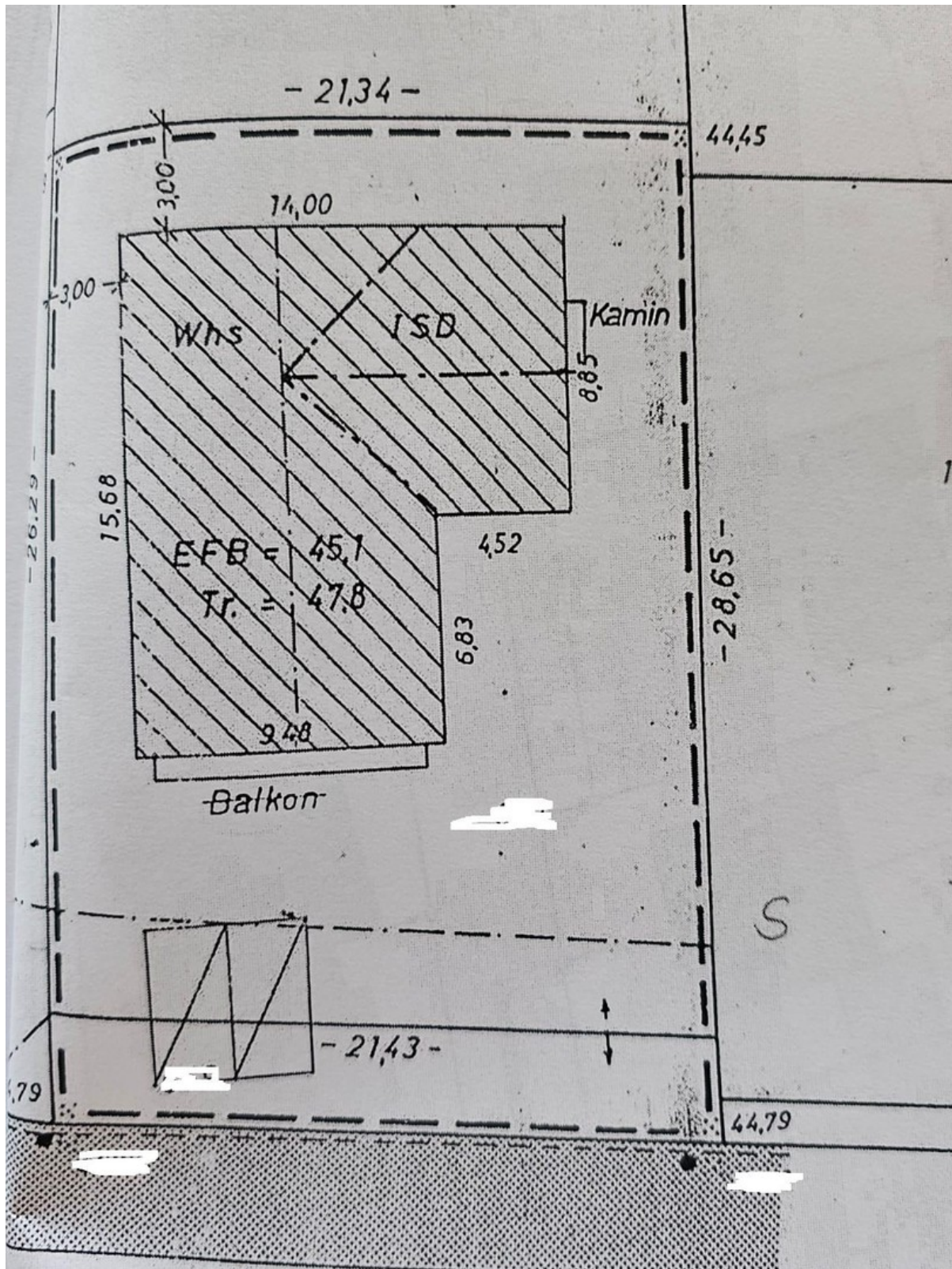
KG Einliegerw.

Exposé - Grundrisse



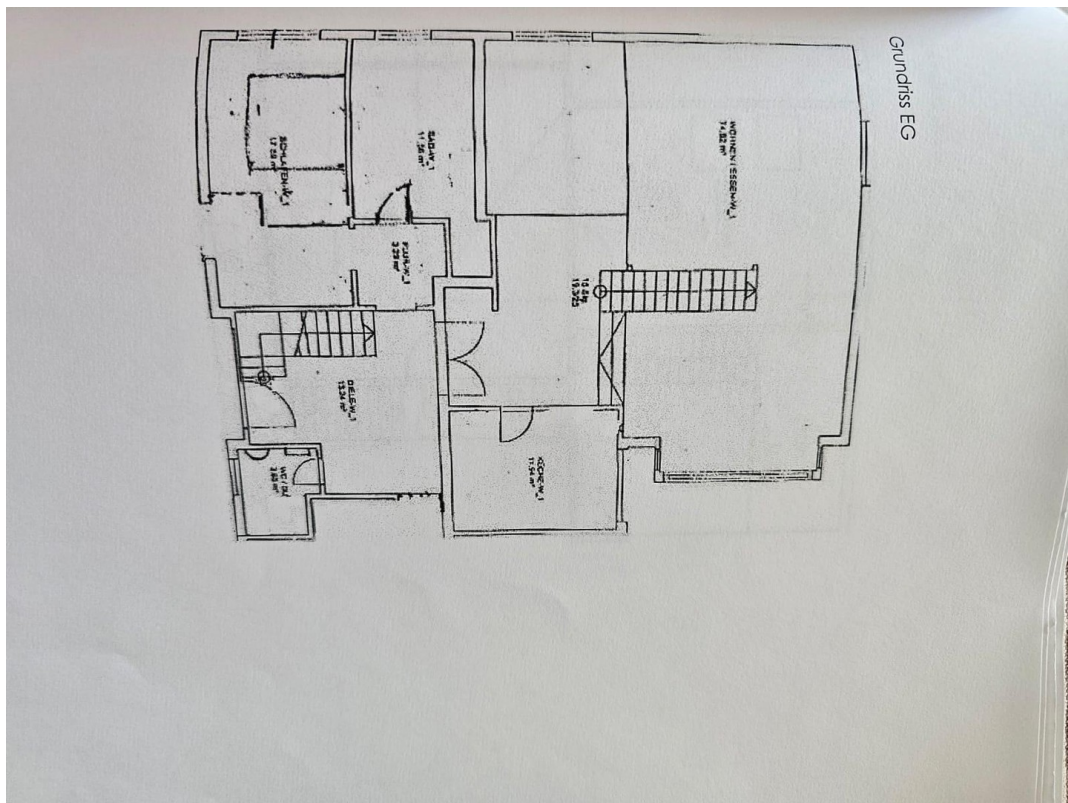
Dachgeschoss Haupthaus

Exposé - Grundrisse



Gesamtansicht Haus und Grst.

Exposé - Grundrisse



Haupthaus EG

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS Zusammenfassung

Gültig bis: 09.07.2036

Registriernummer:

NW-2026-006504686

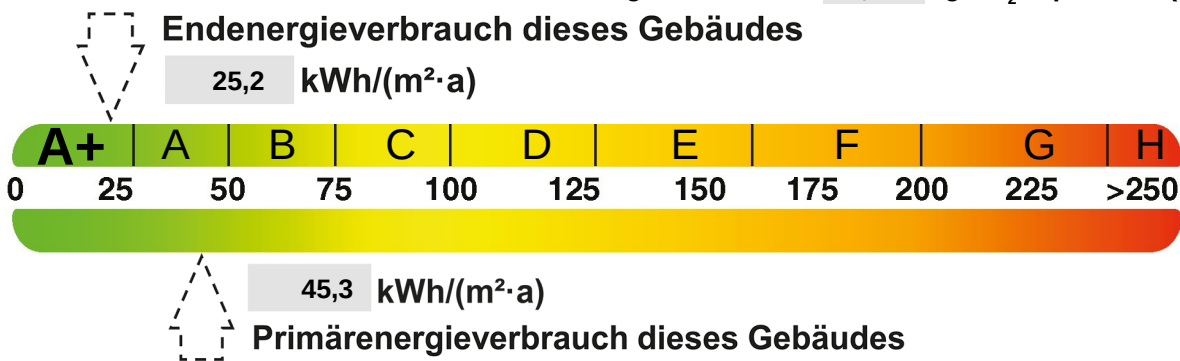
Info

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	50259 Pulheim, Hasselrather Weg 8		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1978		
Baujahr Wärmeerzeuger	2023		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A_{Nj})	479 m ²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltenergie	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 14,09 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Energieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

25,2 kWh/(m²·a)

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) Energieausweis erstellt von:

B. Sc. Architektur Nesrin Reslan

Helmut-Werner-Weg 10
45143 Essen

Ausstellungsdatum 09.07.2026

Diese Zusammenfassung zur Verwendung in Inseraten ersetzt nicht die Vorlage des kompletten Energieausweises nach § 80 (4) GEG bei Besichtigung, Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing der Immobilie.



Unterschrift des Ausstellers