

Exposé

Reihenhaus in Pulheim

Familienfreundliches Reihenhaus mit Garten in begehrter Lage von Pulheim



Objekt-Nr. OM-476368

Reihenhaus

Verkauf: **669.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Domin

50259 Pulheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	190,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	143,04 m²	Garagen	1
Nutzfläche	56,14 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das im Jahr 2005 errichtete Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie eine Wohnfläche von ca. 143 m². Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche und lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Angebot durch rund 56 m² beheizte Nutzfläche im Kellergeschoss, die weit über den Charakter klassischer Kellerräume hinausgeht. Einer der Räume wurde bereits wohnlich ausgebaut und eignet sich ideal als Gästezimmer, Homeoffice, Fitnessraum oder Hobbybereich.

Der liebevoll angelegte Garten mit sonniger Terrasse, die Garage sowie zahlreiche Ausstattungsdetails wie Außenjalousien, elektrische Markise und Smart-Home-Komponenten im Erdgeschoss erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Sowohl der Innenbereich als auch die Außenanlagen präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand und unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck dieser Immobilie.

Mit insgesamt rund 199 m² nutzbarer Fläche bietet dieses Haus viel Raum für Familien, Homeoffice und individuelle Lebenskonzepte - in einer der beliebtesten Wohnlagen Pulheims.

Ausstattung

6 Zimmer

3 Bäder / Gäste-WC

Baujahr 2005

Großzügiger Wohn- und Essbereich

Ausgebautes Studio im Dachgeschoss

Voll unterkellert

Sonnige Terrasse und gepflegter Garten

Garage und Gartenhaus

Einbauküche inklusive

Elektrische Markise

Außenjalousien

Homeway-Verkabelung

Satellitenanlage

Übergabe nach Vereinbarung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Provisionsfrei vom Eigentümer

Lage

Pulheim – Wohnen zwischen Stadt und Natur

Pulheim gehört zu den gefragtesten Wohnstandorten im Kölner Umland. Die Stadt verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Kleinstadt mit der unmittelbaren Nähe zur Metropole Köln.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in kurzer Entfernung. Familien profitieren von Kindergärten, Schulen und mehreren Spielplätzen in der direkten Umgebung. Gleichzeitig sorgen die ausgezeichneten Verkehrsverbindungen für eine schnelle Erreichbarkeit von Köln, Leverkusen und Düsseldorf.

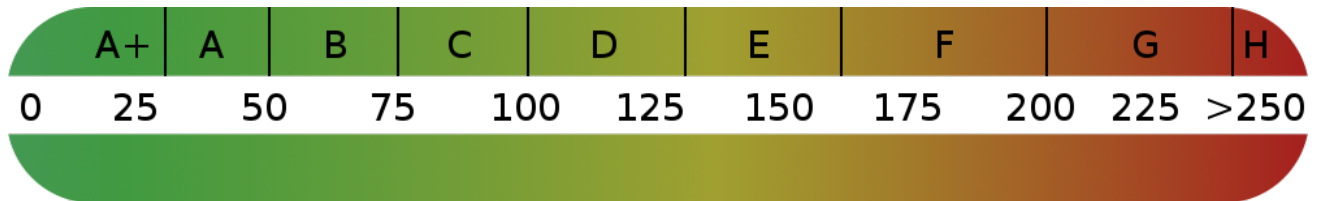
Besonders beliebt ist die Edelsteingarten-Siedlung, ein ruhiges und familienfreundliches Wohngebiet mit überwiegend jungen Familien und einer angenehmen Nachbarschaft.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Vorderseite

Exposé - Galerie



Rückseite



Eingang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



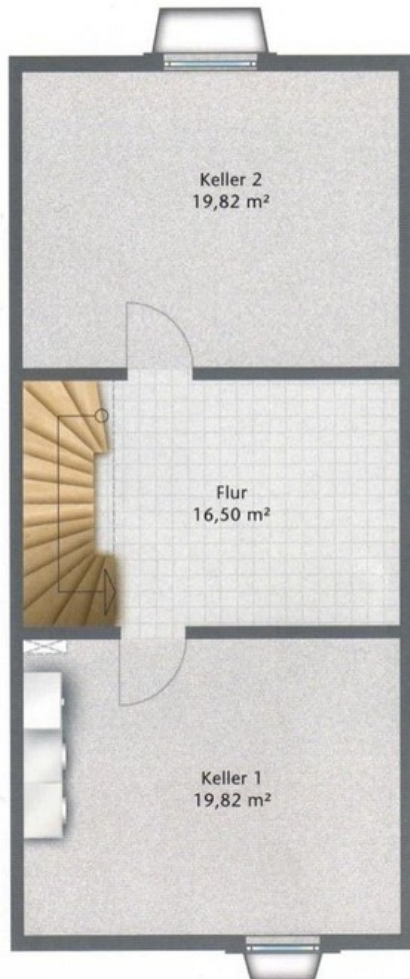
Studio

Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



KELLERGECHOSS

Keller 1	19,82 m²
Flur	16,50 m²
Keller 2	19,82 m²
Gesamt (Nutzfläche)	56,14 m²

ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen	32,84 m²
Küche	9,78 m²
Diele	6,02 m²
Abstellraum	1,60 m²
WC	1,47 m²
Terrasse (1/2)	7,88 m²
Gesamt (Wohnfläche)	59,59 m²

Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS

Kind	24,39 m²
Schlafen	15,60 m²
Flur	3,69 m²
Bad	8,15 m²
Gesamt (Wohnfläche)	51,83 m²

DACHGESCHOSS

Studio	31,62 m²
Gesamt (Wohnfläche)	31,62 m²