

# Exposé

## Reihenendhaus in Pul

### Exklusives Einfamilienhaus mit Wellnessgarten & Energieklasse A+ in Pulheim Zentrum



Objekt-Nr. OM-476750

#### Reihenendhaus

Verkauf: **885.000 €**

Ansprechpartner:  
Nicole Hassels

Merkurweg 6  
50259 Pul  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |           |              |                   |
|-------------------|-----------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2018      | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 270,00 m² | Zustand      | Neuwertig         |
| Etagen            | 1         | Schlafzimmer | 5                 |
| Zimmer            | 5,00      | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 128,00 m² | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 22,00 m²  | Carports     | 1                 |
| Energieträger     | Erdwärme  | Heizung      | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Manche Häuser überzeugen durch ihre Größe. Andere durch ihre Ausstattung. Dieses Zuhause vereint beides – ergänzt durch zahlreiche Details, die den Alltag komfortabler und das Wohnen besonders machen.

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2019 verbindet moderne Architektur mit hochwertiger Ausstattung, energieeffizienter Technik und einem liebevoll gestalteten Garten. Auf ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie fünf Zimmer, ein offener Wohn- und Essbereich, eine exklusive Küche, ein großzügiges Familienbad sowie ein Außenbereich, der den Wohnraum harmonisch erweitert.

### Hochwertige Ausstattung mit Liebe zum Detail

Viele Ausstattungsmerkmale wurden individuell geplant und gehen über den Standard hinaus. Dazu gehören unter anderem die hochwertige Designküche mit versteckter Speisekammer, maßgefertigte Einbauschränke im Obergeschoss sowie ein modernes Lichtkonzept mit individuell steuerbarer Glasrückwand im Küchenbereich.

Das großzügige Familienbad mit bodengleicher Regendusche und Badewanne bietet hohen Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Duschbad

sowie flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen.

### Effizient, nachhaltig und zukunftssicher

Auch technisch überzeugt das Haus auf ganzer Linie. Eine Sole-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage mit BYD-Batteriespeicher, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Raffstores sorgen für ein angenehmes Wohnklima und eine hohe Energieeffizienz.

Die Energieeffizienzklasse A+ unterstreicht den zukunftsorientierten Charakter der Immobilie.

### Ein Garten zum Genießen

Der liebevoll gestaltete Außenbereich erweitert den Wohnraum auf natürliche Weise. Die hochwertige Brustor-Terrassenüberdachung schafft einen geschützten Platz im Freien, während Outdoor-Küche und Whirlpool den Garten zu einem Ort für entspannte Stunden mit Familie und Freunden machen.

Das Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum.

### Ausstattung

#### Wohnkomfort

- Reihenendhaus
- Baujahr 2019
- Ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Hochwertige Bodenbeläge
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Raffstores

- Netzwerkverkabelung (LAN)

- Glasfaseranschluss

#### Küche & Wohnen

- Hochwertige Design-Einbauküche (Übernahme optional)

- Große Kochinsel mit Induktionskochfeld

- Versteckte Speisekammer unter der Treppe

- Hinterleuchtete Glasrückwand mit einstellbarer Beleuchtung

- Indirekte LED-Beleuchtung

- Großzügige Fensterfront mit Zugang zur Terrasse

#### Schlafen & Bad

- Großzügiges Elternschlafzimmer

- Maßgefertigte Einbauschränke im Obergeschoss

- Modernes Familienbad mit Badewanne

- Bodengleiche Regendusche

- Zusätzliches Duschbad im Erdgeschoss

- Flexibel nutzbare Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

#### Energie & Technik

- Energieeffizienzklasse A+

- Sole-Wärmepumpe

- Photovoltaikanlage

- Batteriespeicher

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

- Zentraler Warmwasserspeicher

- Energieeffiziente Bauweise

- Wallbox

#### Außenbereich

- Hochwertige Brustor-Terrassenüberdachung

- Liebevoll angelegter Garten

- Outdoor-Küche von Grill Goods mit Bull-Einbau-Gasgrill

- Whirlpool (Übernahme optional)

- Gartenhaus

- Süd-West-Ausrichtung

- Großzügige Terrasse

- 2 Heizstrahler

#### Hochkeller & Garage

- Hochkeller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Hauswirtschaftsbereich
- Moderne Haustechnik
- Direkter Zugang zur Garage
- Garage mit elektrischem Sektionaltor
- Zusätzlicher Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte

Sonstiges

- Exposé auf Anfrage
- es liegt eine Immobilienbewertung der Sparkasse Köln/Bonn (Apr.2026) vor

## Ausstattung

Energieklasse A+

Sole-Wärmepumpe & Photovoltaik mit Batteriespeicher

Fußbodenheizung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Designküche mit Kochinsel

Maßgefertigte Einbauschränke

Versteckte Speisekammer

Bodengleiche Regendusche & Badewanne

Terrasse mit Brustor-Überdachung

Outdoor-Küche mit Bull-Gasgrill

Whirlpool

Südwestgarten

Hochkeller

Garage mit elektrischem Tor

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Ruhig wohnen. Schnell in Köln.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im beliebten Planetenviertel von Pulheim. Die verkehrsberuhigte Umgebung, gepflegte Nachbarschaft und die unmittelbare Nähe zu Feldern und Wald schaffen eine Wohnqualität, die sowohl Familien als auch Berufspendler begeistert.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt, der Bahnhof Pulheim ist bequem in etwa 10 bis 12 Gehminuten erreichbar. Von dort gelangen Sie in rund 15 Minuten direkt zum Kölner Hauptbahnhof, wodurch sich die Immobilie auch ideal für Pendler eignet.

Der Pulheimer Marktplatz mit seinen Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten liegt nur etwa 1 Kilometer entfernt und ist bequem zu Fuß oder mit

dem Fahrrad erreichbar. Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Für Freizeit und Erholung laden die nur wenige hundert Meter entfernten Wald- und Feldwege zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten im Grünen ein. So verbindet diese Lage auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Stadt.

#### Lage-Highlights:

- Ruhige und familienfreundliche Wohnlage im beliebten Planetenviertel
- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Bahnhof Pulheim in ca. 10–12 Gehminuten erreichbar

Köln Hauptbahnhof in ca. 15 Minuten mit der S-Bahn

- Pulheimer Marktplatz mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ca. 1 km entfernt
- Kindergärten, Schulen und Ärzte schnell erreichbar
- Park und Feldwege mit schönem neuen Spielplatz nur wenige Gehminuten entfernt
- Hervorragende Anbindung an die A1, A4 und A57

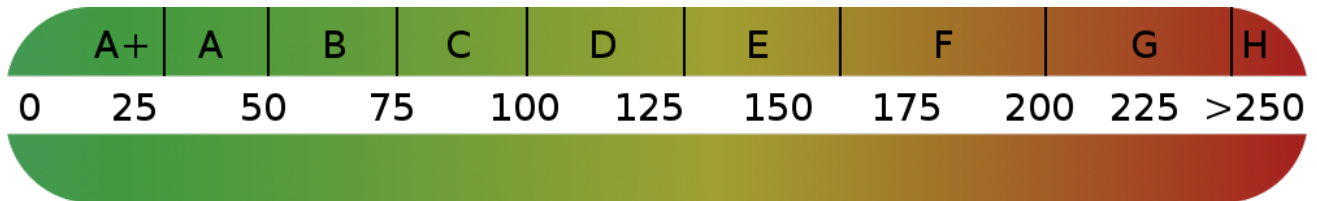
Eine Lage, die Ruhe, Natur und eine hervorragende Infrastruktur miteinander verbindet – ideal für alle, die stadtnah wohnen und dennoch nicht auf Lebensqualität verzichten möchten.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 12,40 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+              |



## Exposé - Galerie



Spielstraße

# Exposé - Galerie



Ansicht



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur mit Einbauschränken

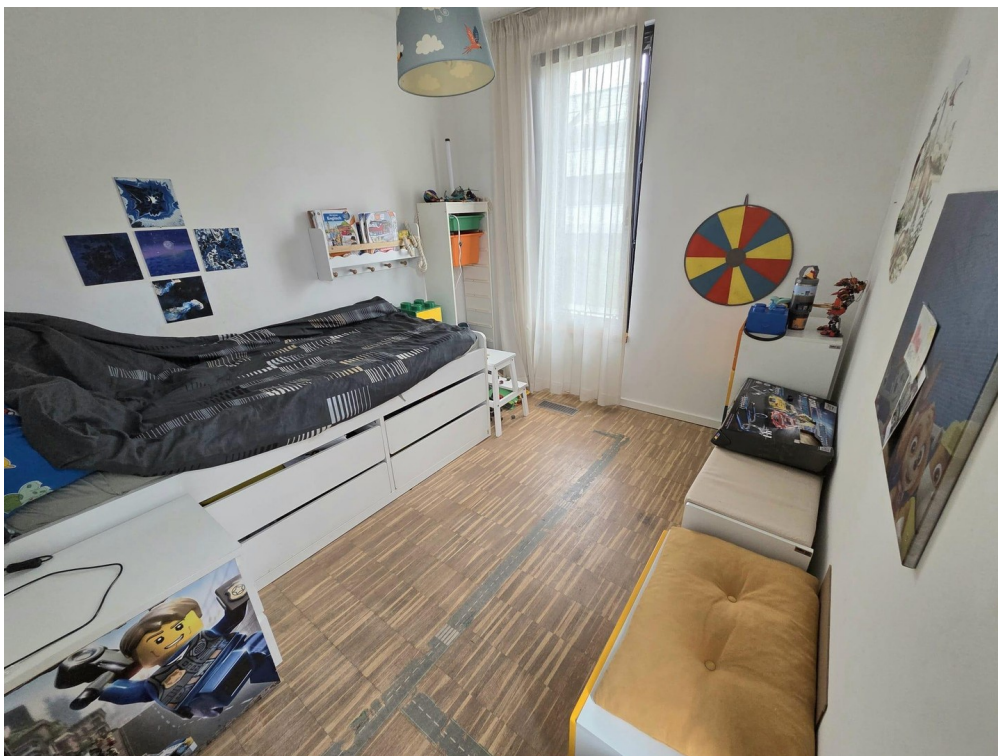


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie

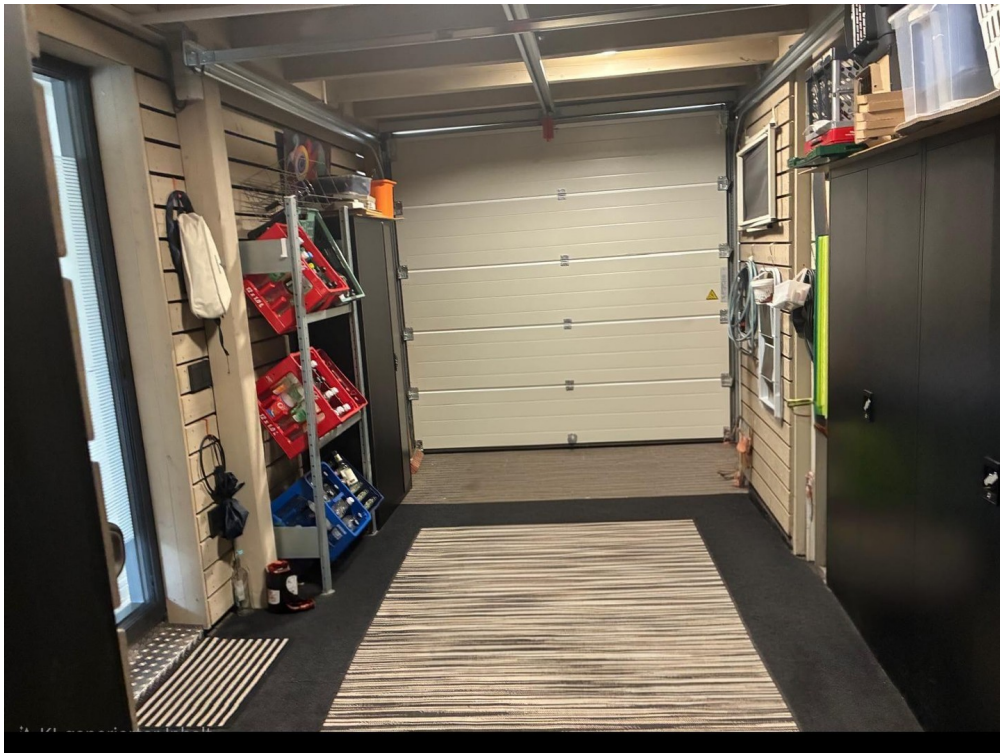


Badezimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Garage



Gästebad EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Hochkeller

# Exposé - Galerie



Hochkeller



Grillküche

# Exposé - Galerie



Terrasse



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht bei Nacht

# Exposé - Grundrisse



Ansicht Süd-Ost

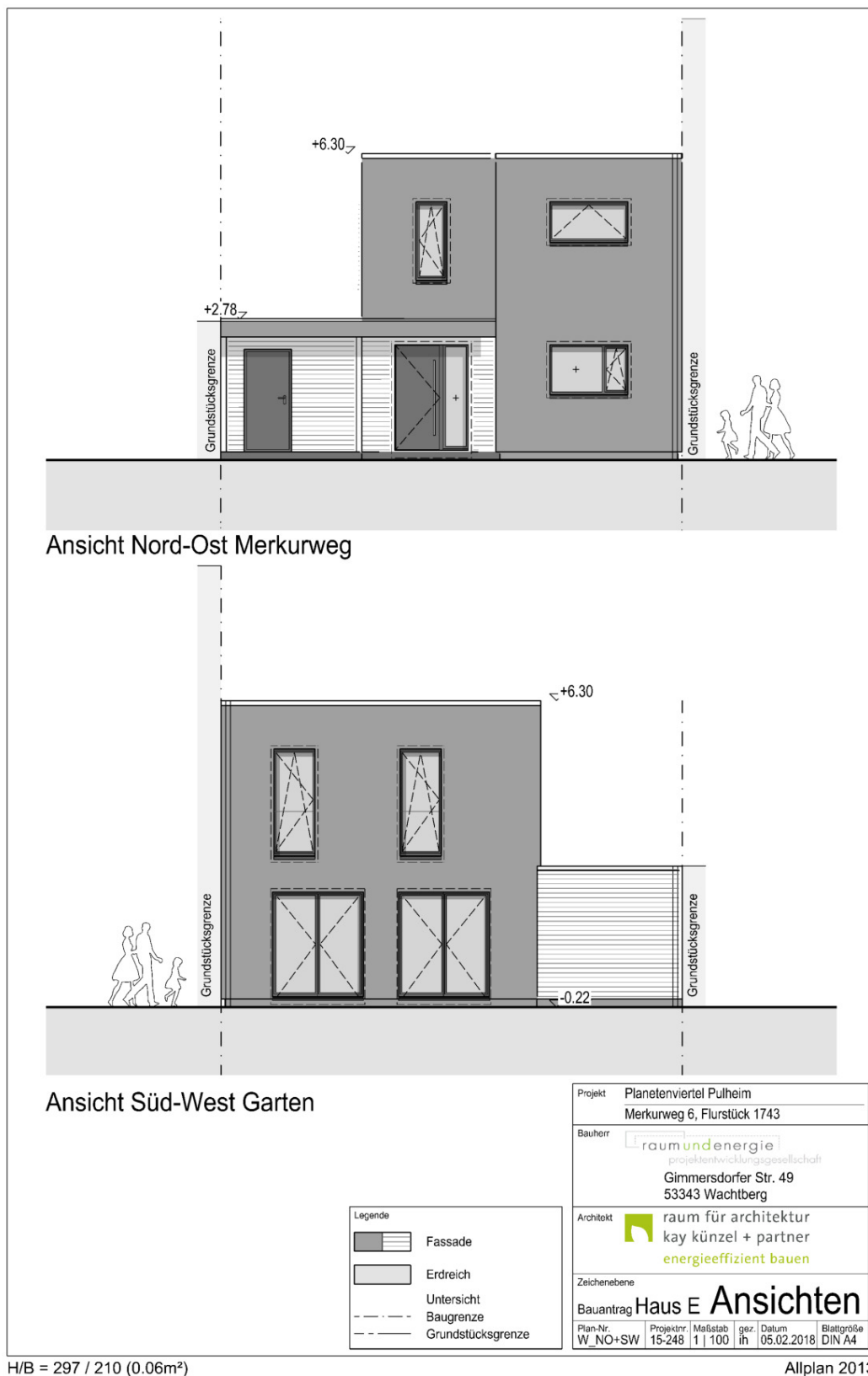
| Legende |                   |
|---------|-------------------|
|         | Fassade           |
|         | Erdreich          |
|         | Untersicht        |
|         | Baugrenze         |
|         | Grundstücksgrenze |

|                  |                                                                                 |                    |            |                     |                      |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|---------------------|----------------------|
| Projekt          | Planetenviertel Pulheim<br>Merkurweg 6, Flurstück 1743                          |                    |            |                     |                      |
| Bauherr          | <br>projektentwicklungsgesellschaft<br>Gimmersdorfer Str. 49<br>53343 Wachtberg |                    |            |                     |                      |
| Architekt        | <br>kay künzel + partner<br>energieeffizient bauen                              |                    |            |                     |                      |
| Zeichenebene     | Bauantrag <b>Haus E Ansichten</b>                                               |                    |            |                     |                      |
| Plan-Nr.<br>W_SO | Projektnr.<br>15-248                                                            | Maßstab<br>1   100 | gez.<br>lh | Datum<br>05.02.2018 | Blattgröße<br>DIN A4 |

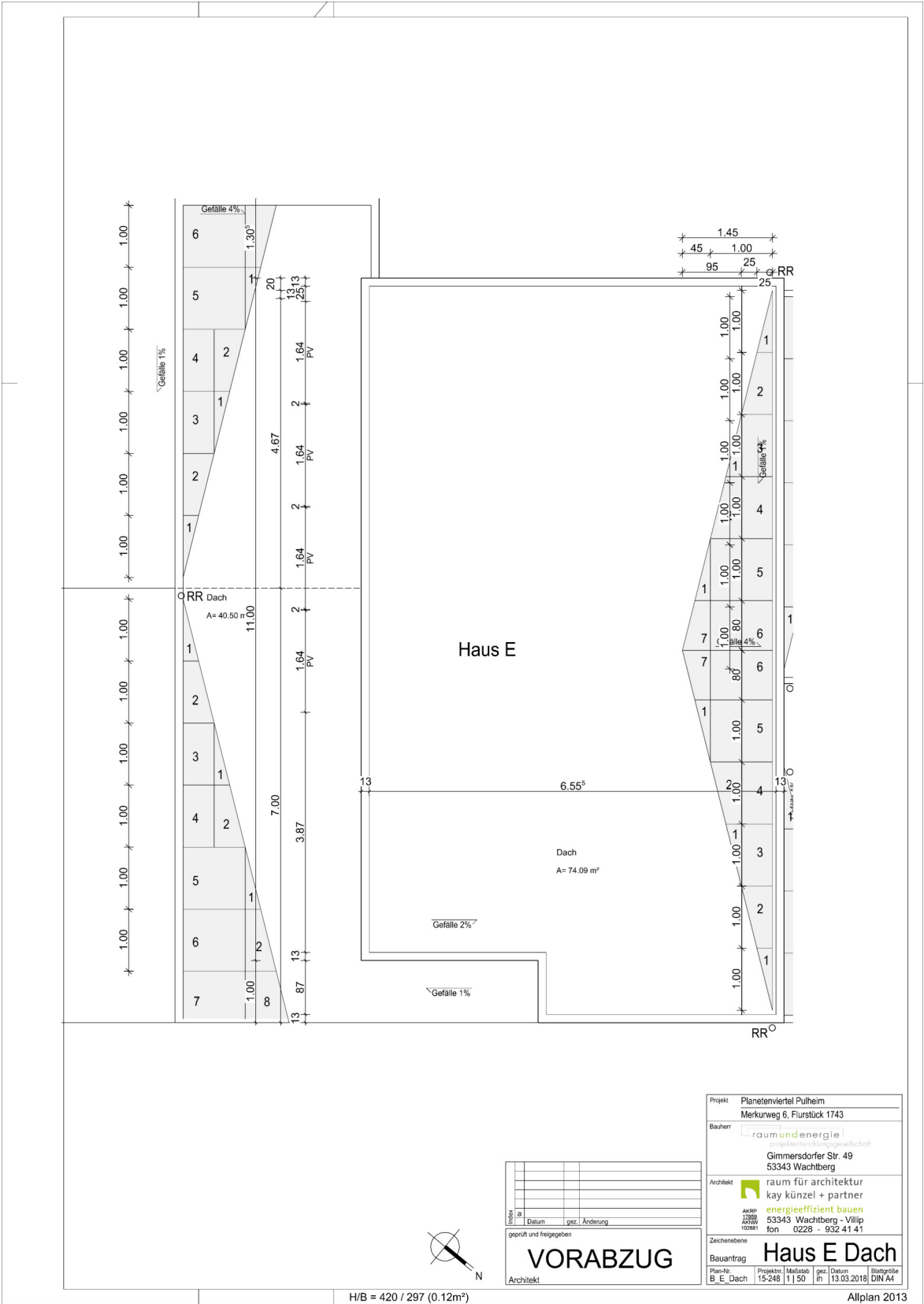
H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2013

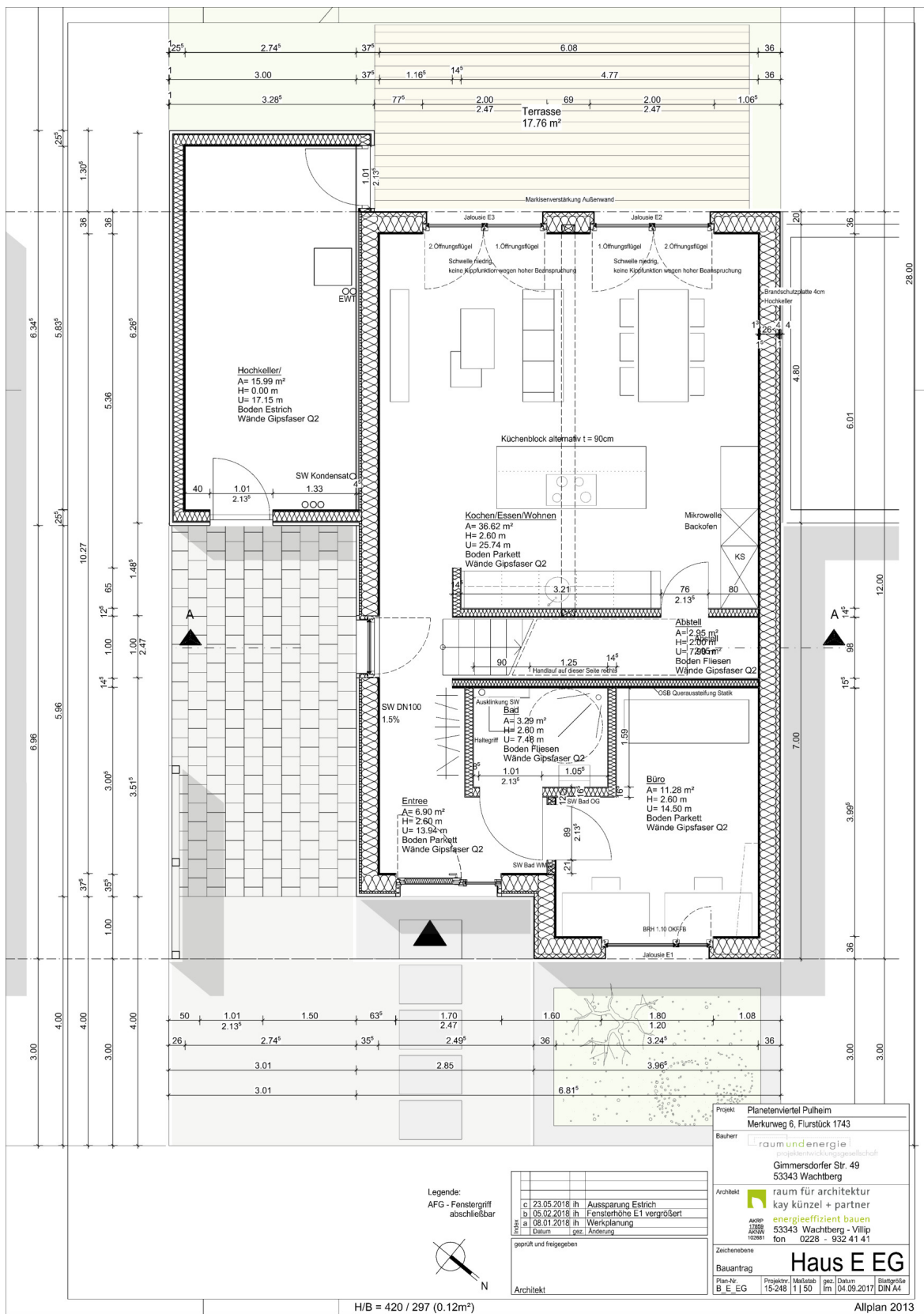
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

