

Exposé

Zweifamilienhaus in Pulheim

Schönes freistehendes Zweifamilienhaus in Geyen - In ruhiger Sackgassenlage und uneinsehbarer Garten



Objekt-Nr. **OM-313734**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **930.000 €**

Ansprechpartner:
Presser

50259 Pulheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	529,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	296,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	360,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Zweifamilienhaus, gelegen in einer ruhigen Sackgassenlage in Pulheim-Geyen, bietet auf 296 m² Wohnfläche und einem 529 m² großen Grundstück großzügigen Wohnkomfort für Familien oder Kapitalanleger.

Das 1970 erbaute Haus wurde über die Jahre mehrfach modernisiert und erweitert, zuletzt 2012. Es überzeugt durch moderne Ausstattung, hochwertige Technik und einen liebevoll gepflegten Garten.

In einer besonders ruhigen Nachbarschaft, ohne Durchgangsverkehr, liegt dieses Haus ideal für Familien und alle, die ein friedliches Wohnumfeld suchen. Die gute Anbindung an Köln und die umliegenden Städte ist dabei ein großer Vorteil, ebenso wie die Nähe zu Natur und Erholungsmöglichkeiten.

Ausstattung und Besonderheiten

- Baujahr: 1970
- Grundstück: 529 m²
- Wohnfläche: 296 m², aufgeteilt in zwei separate Wohneinheiten:
- Erdgeschoss: Ab November frei, mit 200 m² Wohnfläche und großzügigem Grundriss für Familien.
- Obergeschoss: Vermietet, bietet eine zusätzliche Einnahmequelle.
- 2012 wurden wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Wohnkomfort zu erhöhen.
- Im gesamten Haus sind elektrische Rollläden verbaut, die zusätzlichen Komfort bieten.
- Die Garage ist mit einem elektrischen Garagentor ausgestattet, was das Ein- und Ausfahren bequem macht.
- Der Eingangsbereich ist mit Kameras versehen, die für zusätzliche Sicherheit sorgen.
- Anbau und Aufstockung: 1995 wurde das Erdgeschoss erweitert, und 2004 erfolgte die Aufstockung des Obergeschosses, wodurch moderner Wohnraum geschaffen wurde.
- Zwei separate Hauseingänge: Flexibel nutzbar als Zweifamilienhaus oder als großes Einfamilienhaus.
- Große Fensterfronten in den Wohnzimmern: Lichtdurchflutete Räume durch großzügige Fensterfronten schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.
- Der gemütliche Kamin im Wohnzimmer des Erdgeschosses sorgt für wohlige Wärme und ein behagliches Ambiente.
- Eine moderne Entkalkungsanlage trägt zur Wasseraufbereitung und Langlebigkeit der Hausinstallationen bei.
- Schnelle Internetverbindung durch Glasfaseranschluss – ideal für Homeoffice und digitale Anwendungen.

Außenbereich

- Zwei Terrassen:
- Eine Terrasse mit Pergola, ideal für sonnige Tage.
- Die zweite Terrasse mit Glasüberdachung, um den Außenbereich auch bei schlechtem Wetter zu genießen.
- Der schön gestaltete, uneinsehbare Garten bietet Privatsphäre und viel Raum zur Erholung.

- Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder andere Utensilien.
- Direkt am Haus befindet sich eine geräumige Garage, sowie 3 zusätzliche Stellplätze im Freien.
- Das vollunterkellerte Haus verfügt über einen geräumigen Keller mit viel Nutzfläche für Lagerung oder Hobbyräume.
- Ein ca. 30 m² großes Zimmer im Keller, das mit großen Fenstern ausgestattet ist, eignet sich ideal als Büro oder zusätzliches Kinderzimmer.

****Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung – diese Immobilie wird Sie begeistern!****

Ausstattung

Energieausweis wurde beantragt.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Pulheim Geyen ist ein kleiner, aber attraktiver Stadtteil der Stadt Pulheim im Rhein-Erft-Kreis in Nordrhein-Westfalen. Es liegt nordwestlich von Köln und bietet eine ruhige, dörfliche Atmosphäre, während gleichzeitig die Nähe zu größeren Städten wie Köln für Pendler sehr attraktiv ist.

Geyen liegt verkehrsgünstig in der Nähe der A1 und A57, die eine schnelle Anbindung an Köln und andere umliegende Städte ermöglicht. Zudem gibt es gute Busverbindungen, die Geyen mit dem Pulheimer Zentrum und umliegenden Stadtteilen verbinden. Die Nähe zu Köln macht den Ort besonders für Familien und Berufspendler interessant, die in einer ruhigen Umgebung leben, aber dennoch schnell in die Stadt gelangen möchten.

Mit den Linien RE 8 bzw. RB 27 erreichen Sie den Kölner Dom in ca. 20 min.

Das Zweifamilienhaus liegt in einem Wendehammer und somit absolut ruhig und ohne Verkehrsbelastung.

Geyen hat seinen dörflichen Charakter größtenteils bewahrt, was durch viele Einfamilienhäuser, großzügige Gärten und eine grüne Umgebung unterstrichen wird. Es ist ein bevorzugtes Wohngebiet für Familien und Menschen, die Ruhe und Natur suchen, aber nicht auf die Vorzüge des städtischen Lebens verzichten wollen. Der Ort bietet viel Grünfläche und Spazierwege am kleinen Bach, was es zu einem idealen Ort für Naturliebhaber macht.

In Geyen selbst gibt es einige lokale Geschäfte, Restaurants und Dienstleistungen, während die zentrale Versorgung in Pulheim gut ausgebaut ist. Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen sind in Pulheim gut erreichbar, sodass auch Familien mit Kindern eine gute Infrastruktur vorfinden. In der näheren Umgebung gibt es Supermärkte, Apotheken und andere wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



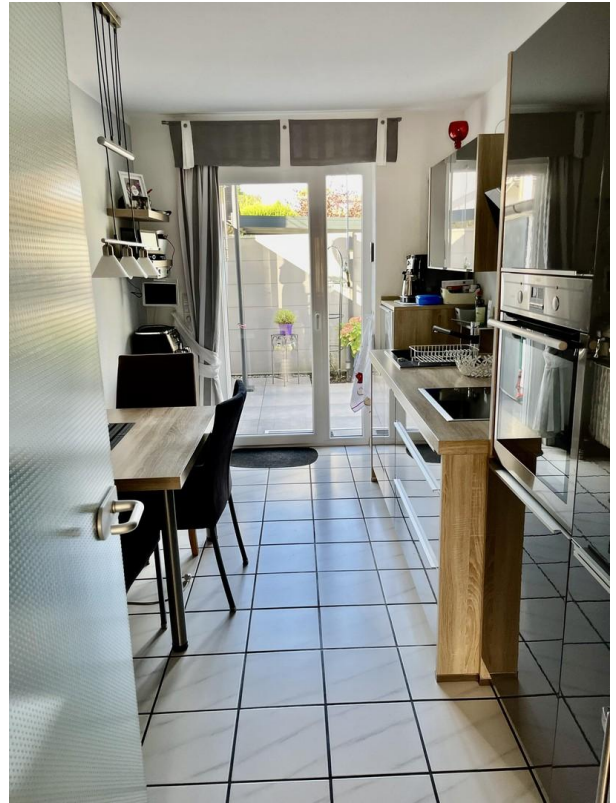
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



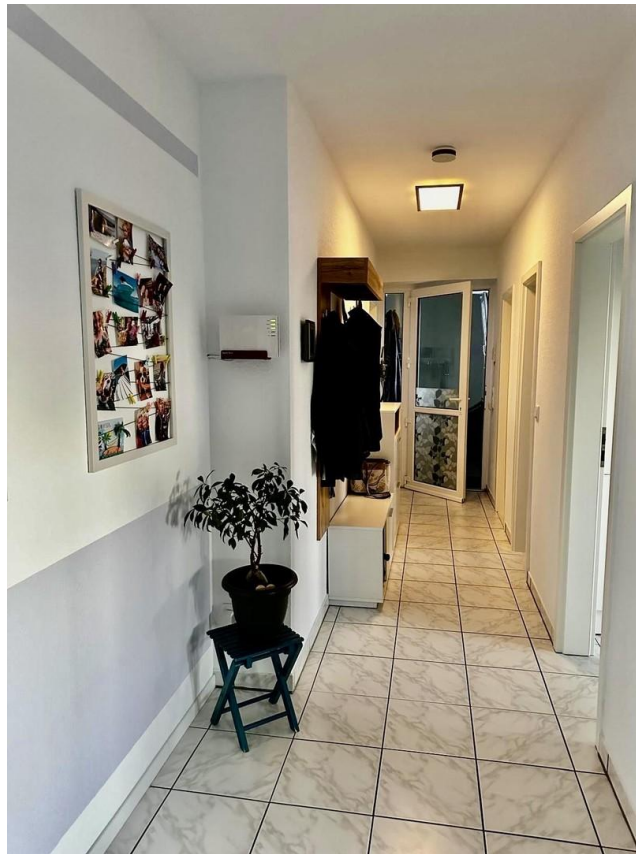
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

