

# Exposé

## Einfamilienhaus in Pulheim

### Familienglück auf den Hügeln von Stommeln - Frisch saniertes Haus mit zwei Badezimmern



Objekt-Nr. OM-323321

### Einfamilienhaus

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:  
Georg Völlmicke

50259 Pulheim  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahmedatum	01.01.2025
Grundstücksfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	172,49 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet mit seinen großzügigen Räumen und dem idyllischen Garten ein behagliches Wohnambiente in einer beliebten Lage von Pulheim-Stommeln. Das 1980 erbaute Haus befindet sich auf einem ca. 200 m<sup>2</sup> großen Grundstück und erstreckt sich über drei Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 172,49 m<sup>2</sup>. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und direktem Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse, die zum Verweilen einlädt. Hier können Sie Ihre Feierabende gemeinsam mit Ihren Liebsten genießen.

Das Haus verfügt über vier geräumige Schlafzimmer, ein Wohn-/Essbereiche im Erdgeschoss, ein Wohnbereich im Dachgeschoss sowie über zwei Badezimmer. Die vollunterkellerte Immobilie bietet zudem viel Stauraum und einen direkten Zugang zum Garten. Für angenehme Wärme im Winter sorgt eine Fußbodenheizung auf allen Geschossen.

Die Immobilie wurde frisch saniert. Ergänzend zu den energiesparenden Fenstern im Wohnzimmer wurden kürzlich in allen Räumen neue Isolierglasfenster eingesetzt. Zudem wurde die Dachgaube neu gedämmt und beide Bäder sowie das Gäste-WC saniert. Die Elektrik wurde von einem Fachbetrieb geprüft und durch neue Sicherungen inklusive FI-Schalter auf den aktuellen Stand gebracht. Damit bietet das Objekt ein zukunftssicheres Zuhause für Ihre Familie. Ideal für Menschen, die ein gemütliches Zuhause in einem ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnviertel suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Melden Sie sich bei uns und überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort.

## Ausstattung

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin
- Helle und lichtdurchflutete Räume
- Fußbodenheizung auf allen Geschossen
- Geräumige Terrasse mit direktem Zugang zum gepflegten Garten
- Vollständig unterkellert mit zusätzlichem Stauraum
- Neue isolierverglaste Fenster
- Eigene Garage für ihr Fahrzeug

Besonderheiten:

- Frisch saniertes Objekt
- Vollunterkellertes Gebäude mit neuen Fenstern
- Große Terrasse für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Dieses moderne und zugleich gemütliche Eigenheim vereint hohen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage und hochwertiger Ausstattung. Ideal für anspruchsvolle Eigennutzer, die Stadt- und Wohnleben in der Kölner Gegend genießen möchten.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

\*Provisionsfrei\*

Das Objekt wird gewerblich direkt von der Eigentümerin verkauft. Daher fällt beim Kauf keine Maklercourtage an.

Die Bilder wurden digital bearbeitet & möbliert. Es ist keine Innenausstattung vorhanden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen zeitnahen, individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lage

Mikrolage:

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnstraße in Pulheim-Stommeln, umgeben von einer freundlichen Nachbarschaft. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus, die ideal für Familien, Paare und Berufstätige ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der beliebte Marktplatz im Herzen von Stommeln ist fußläufig erreichbar. Der nächste Supermarkt ist ca. 300 Meter entfernt.

Familien mit kleinen Kindern profitieren von der kurzen Distanz zu zwei Kindergärten. Die evangelische Kindertagesstätte „Der Regenbogen“ ist fußläufig in etwa 5 Gehminuten zu erreichen und der Mariengarten Stommeln liegt nur etwa 7 Minuten zu Fuß entfernt. Auch für Schulkinder gibt es passende Angebote. Die GGS Christinaschule ist nur rund 6 Gehminuten entfernt und die Papst-Johannes XXIII-Schule befindet sich ebenfalls in der Nähe.

Kulinarisch hat die Umgebung einiges zu bieten. Das Restaurant Il Mulino befindet sich quasi vor der Haustür, nur 46 Meter entfernt. Das Eiscafé Venezia ist in etwa 1 Minute zu Fuß erreicht und das Restaurant La Botte liegt in etwa 3 Gehminuten Entfernung. Weitere gastronomische Optionen wie das Restaurant Iguana und das Restaurant Haus Schauff

sind ebenfalls schnell erreichbar, beide liegen rund 3 bis 4 Gehminuten entfernt.

Weiterhin sind zwei Apotheken bequem erreichbar. Die Apotheke Tittelbach Stommeln ist weniger als 2 Gehminuten entfernt und die Mühlen Apotheke liegt etwa 4 Minuten zu Fuß vom Haus entfernt.

Auch die medizinische Versorgung ist gesichert. Ein Allgemeinmediziner findet sich innerhalb von 2 Minuten zu Fuß am Joseph-Gladbach-Platz. Die nächste Tierarztpraxis am Zanderhof liegt etwa 3,3 Kilometer entfernt.

Verkehrsanbindung:

Die Mikrolage überzeugt mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Stommeln ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung nach Köln. Dank der guten Anbindung an die Regionalbahn und die Autobahnen ist die Innenstadt von Köln schnell und unkompliziert erreichbar. Das beliebte Kölner Veedel Ehrenfeld folgt nach dem Bahnhof Pulheim als zweite Haltestelle und ist nach ca. 15 Minuten Bahnfahrt erreichbar.

Autofahrer erreichen die Autobahnen A57 und A1 in kurzer Zeit, was den Standort besonders für Pendler interessant macht. Der Ford Standort Köln Merkenich ist beispielsweise innerhalb von 25 Minuten erreichbar. Der Flughafen Köln/Bonn ist mit dem Auto etwa 30 Minuten entfernt.

Fazit:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Pulheim-Stommeln vereint großzügiges Wohnen mit einem ruhigen, aber gut angebundenen Standort. Die Immobilie bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung und ist ideal für Familien, die ein gemütliches Zuhause in Stadtnähe suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Flur 1 OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer 1 OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Wohnbereich DG

# Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie

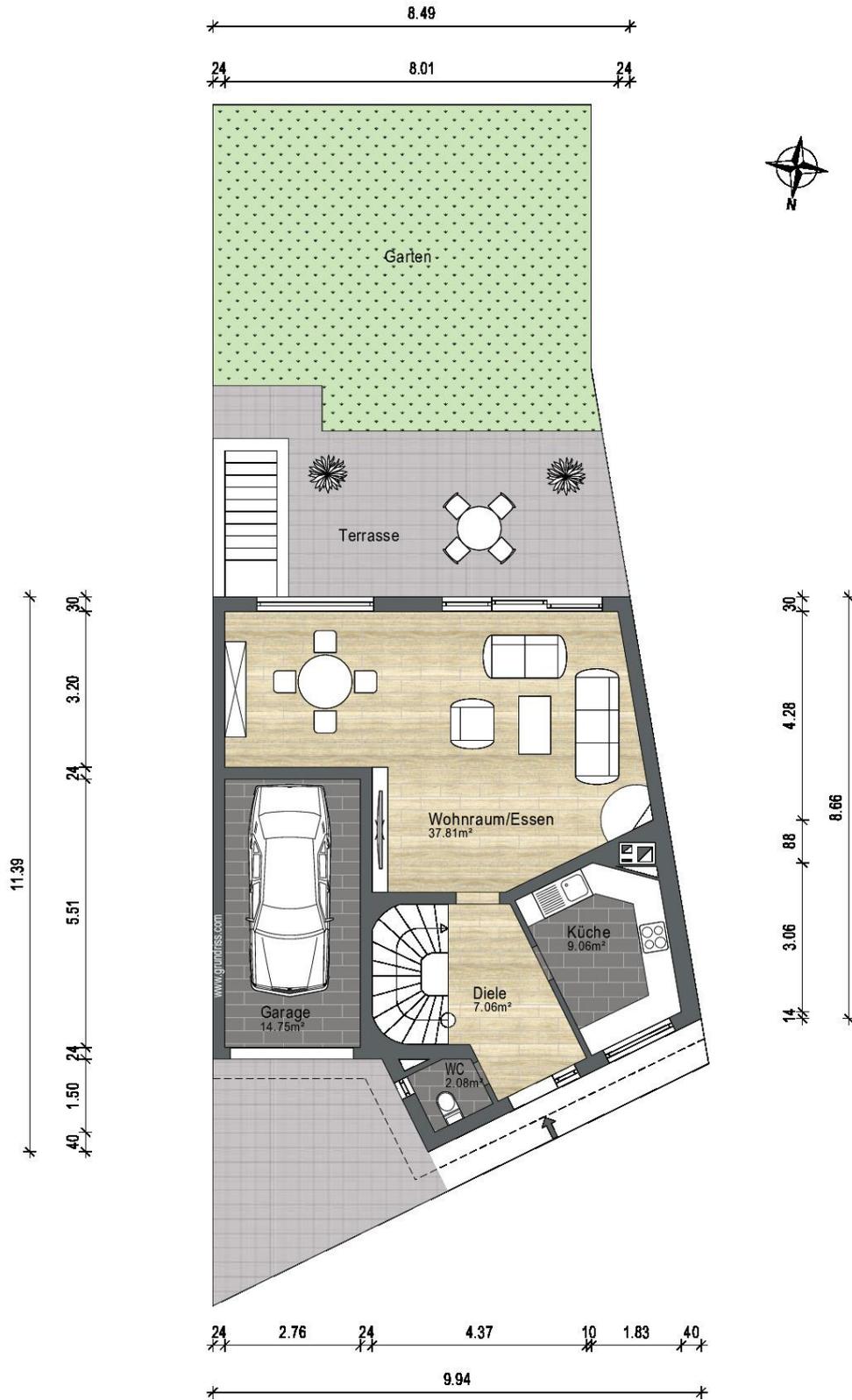


Rückansicht

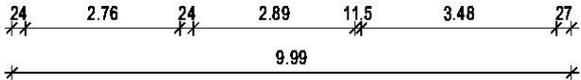
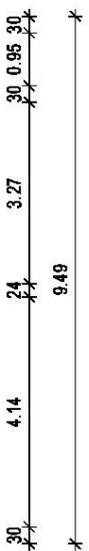
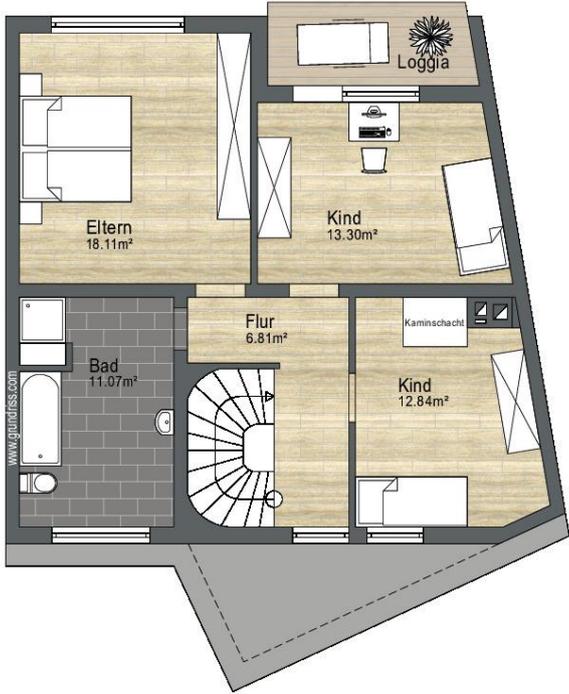
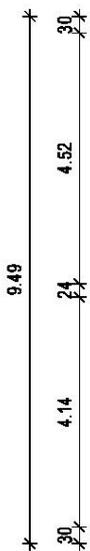
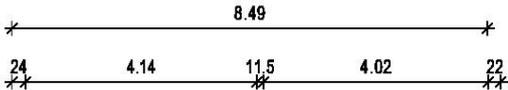


Frontansicht

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

