

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Pulheim

### Provisionsfrei - Familientraum: Moderne Doppelhaushälfte in Top-Lage



Objekt-Nr. OM-326318

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:  
Narek Shahverdyan  
Telefon: 0176 64705853

50259 Pulheim  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	289,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zuhause ankommen - Doppelhaushälfte mit Garten und Flair!

Die sanierte Doppelhaushälfte mit tollem Garten in Pulheim Sinnersdorf freut sich auf neue Eigentümer. Das Haus wurde im Jahr 2022 umfassend saniert und modernisiert. Direkt einziehen und wohlfühlen. Somit sparen Sie jegliche Handwerker und teure Sanierungskosten.

Das Haus hat 4 Zimmer und im Keller noch weitere 4 Räume. Im 1. OG befinden sich drei Schlafzimmer und das Badezimmer. Zudem hat man noch Stauraum im Speicher unter dem Dach. Im Erdgeschoss ist das Gäste WC und das große Wohnzimmer mit der offenen Küche. Zudem hat man einen tollen Zugang vom Wohnzimmer zur überdachten Terrasse und dem schönen Garten. Hier können Sie im Sommer die Sonne genießen.

Im Kellergeschoss befinden sich vier Räume, welche auch beheizt sind und den Charakter einer kleinen Wohnung im Keller haben.

Neue 3-fach verglaste Fenster/Rollläden und neue Hauseingangstür.

Neue Gas-Heizungsanlage mit neuen Rohren/Leitungen und neuen Heizkörpern in allen Zimmern.

Zudem hat das Haus eine Enthärtungsanlage der Firma Quellweich aus 2022, da das Wasser im Kölner Raum sehr hart bzw. kalkhaltig ist. So hat man weiches und sauberes Leitungswasser.

Der Garten wurde mit neuem Rollrasen verlegt und komplett neu eingezäunt. Die Außenfläche wurde 2022 neu gepflastert.

Direkt vor dem Haus können zwei Autos geparkt werden.

Dazu gibt es die Möglichkeit eine Garage zu erwerben, die Garage wird separat für 30.000€ angeboten.

Das Haus wird privat verkauft, es entstehen keine Maklerkosten, was auch eine große Ersparnis ist. Die Lage ist besonders bei Familien gefragt.

Bei Interesse ist eine kurzfristige Besichtigung möglich. Auch Sonntags.

Rufen Sie einfach unter 017664705853 an.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Sinnersdorf ist ein Stadtteil von Pulheim, einer mittleren kreisangehörigen Stadt im Rhein-Erft-Kreis. Es zeichnet sich durch seine günstige Lage zwischen städtischer Infrastruktur und ländlicher Idylle aus, was den Ort besonders attraktiv für Familien, Pendler und Ruhesuchende macht.

1. Geographische Lage:

•Nähe zu Großstädten:

Sinnersdorf liegt etwa 12 km nordwestlich von Köln und ist somit ideal für Pendler. Auch Düsseldorf ist über die Autobahn A57 in rund 30 Minuten erreichbar. Mit dem Zug erreicht man aus Pulheim den Kölner Hauptbahnhof in 13 Minuten.

•Umgebung:

Der Ort grenzt an die Felder und Wiesen der niederrheinischen Tiefebene, wodurch er einen ruhigen, naturnahen Charakter bewahrt. Gleichzeitig sind Pulheim-Zentrum und weitere Stadtteile schnell erreichbar.

## 2. Verkehrsanbindung:

### •Straßenverkehr:

Sinnersdorf hat eine direkte Anbindung an die Autobahn A57, die Köln und Düsseldorf miteinander verbindet. Über die nahegelegene A1 sind auch weitere Ziele im Rheinland bequem erreichbar.

### •Öffentlicher Nahverkehr:

Buslinien verbinden Sinnersdorf mit Pulheim, Köln und den umliegenden Orten. Der nächstgelegene Bahnhof in Pulheim bietet Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Köln, Düsseldorf und Aachen.

### •Flughäfen:

Der Flughafen Köln/Bonn ist in etwa 30 Minuten erreichbar, während der Flughafen Düsseldorf rund 45 Minuten entfernt liegt.

## 3. Infrastruktur:

### •Einkaufsmöglichkeiten:

Im Ort gibt es Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Bäckereien und Supermärkte.

### •Bildung und Betreuung:

Sinnersdorf verfügt über Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Pulheim oder Köln.

### •Freizeitmöglichkeiten:

•Der Stadtteil bietet Sportvereine, einen Schützenverein und zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Umgebung.

•Das nahegelegene Naherholungsgebiet „Kölner Norden“ lädt zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

## 4. Wohnqualität:

### •Immobilien:

Sinnersdorf ist geprägt von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleinen Wohnanlagen. Bei Familien sehr beliebt.

### •Lebensqualität:

Die ruhige Lage, die Nähe zur Natur und die gute Anbindung an die Metropolregion Köln/Düsseldorf machen Sinnersdorf zu einem attraktiven Wohnort.

### Fazit:

Pulheim-Sinnersdorf vereint die Vorteile einer ländlichen Umgebung mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte. Mit einer guten Infrastruktur, einer naturnahen Umgebung und moderaten Lebenshaltungskosten bietet Sinnersdorf ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	156,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Haustür

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche

# Exposé - Galerie



Aussicht aus der Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Flur OG



Elternzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

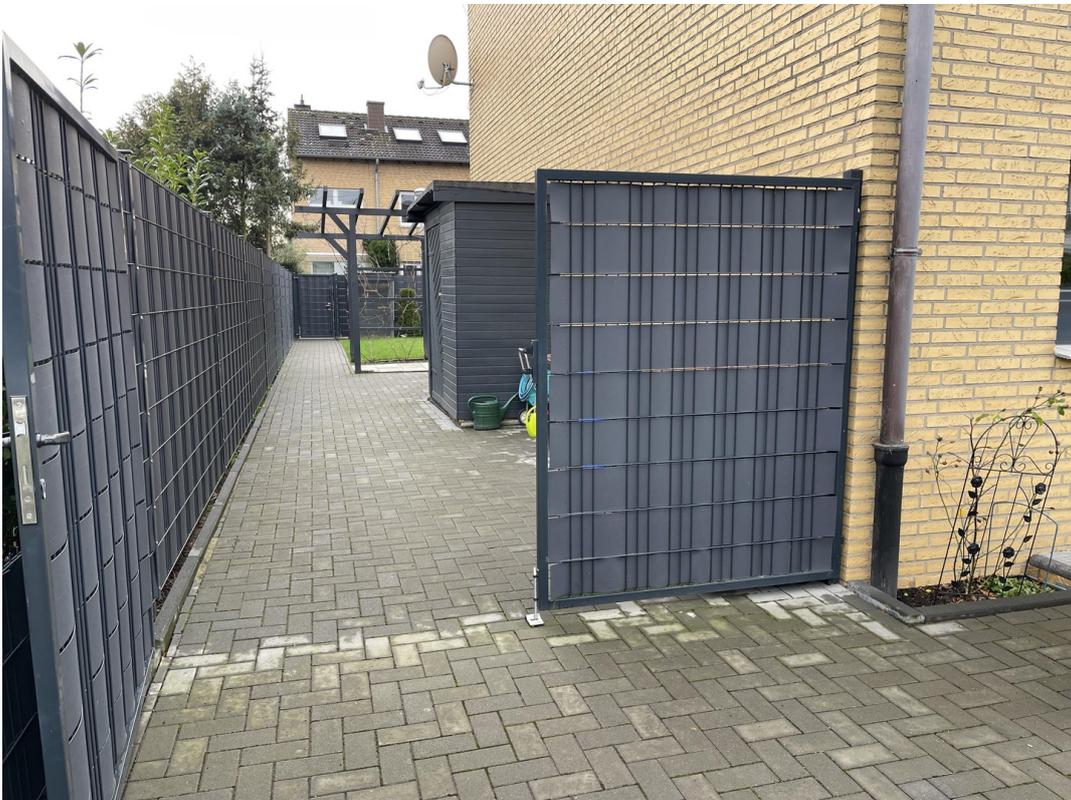


Gästebereich

# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Zugang zum Garten

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Ausblick vom Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



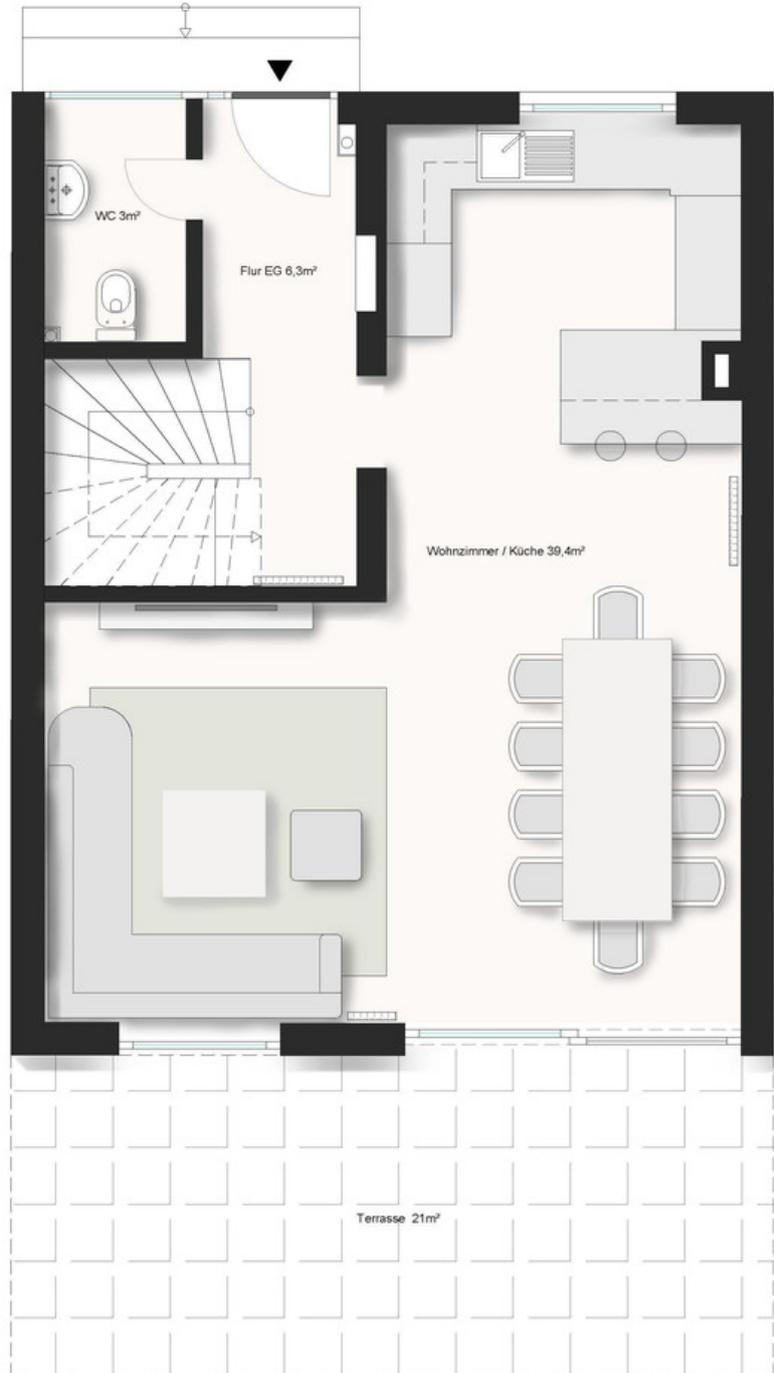
Garten

# Exposé - Grundrisse



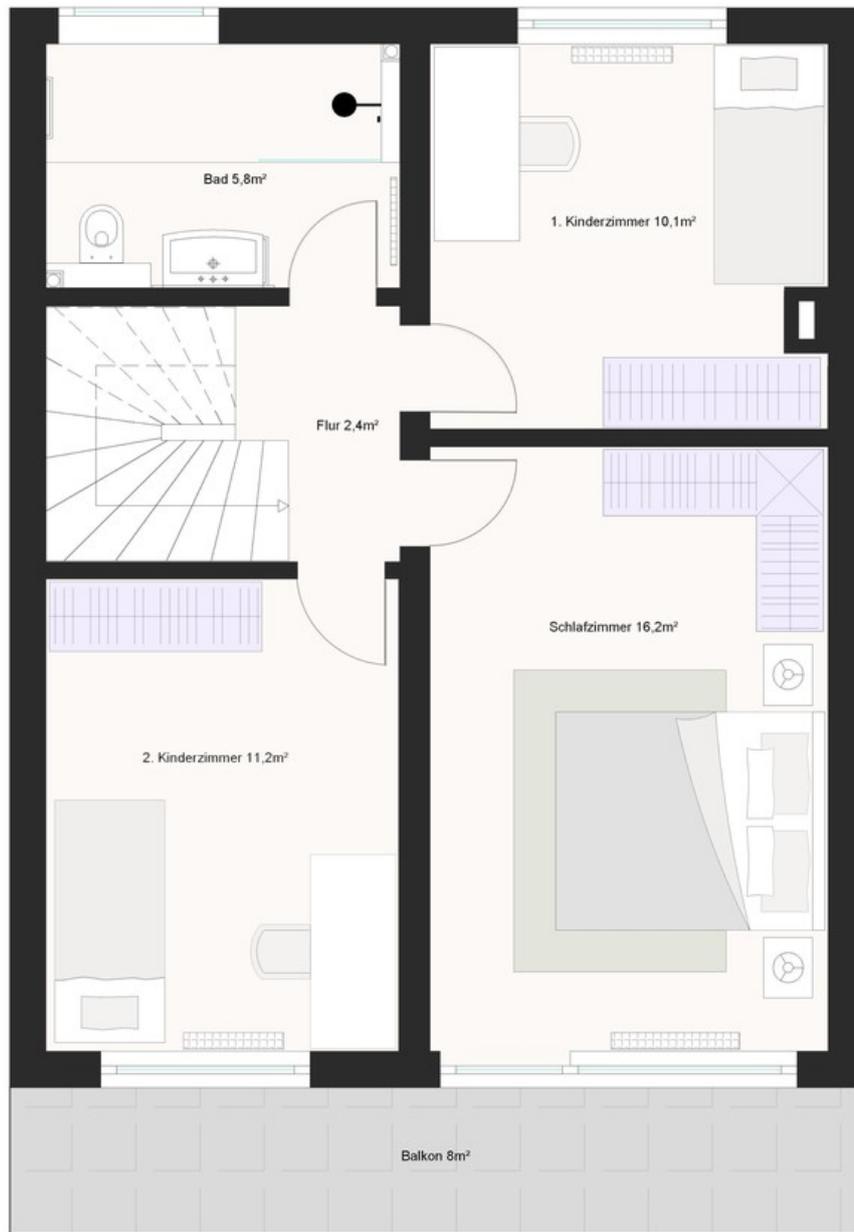
Grundriss Grundstück

# Exposé - Grundrisse



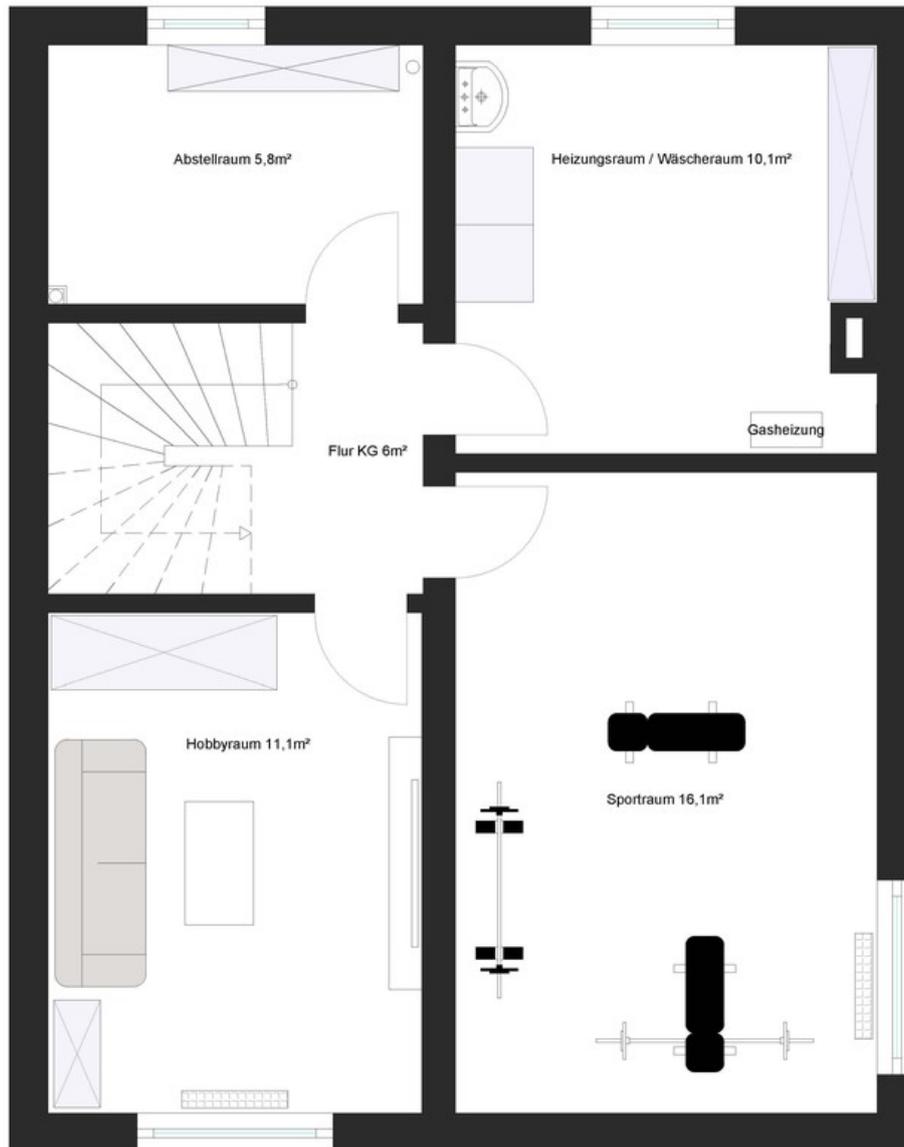
Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller