



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LyNe-80640

## Exklusives Nutzungskonzept Büro & Wohnen

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>1.199.000,00 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>30.000,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>40,0</b>
<b>Provision</b>	<b>Auf Anfrage inkl. MwSt.</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>227,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>695,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>479,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1982</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2021</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Luxus</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Stein, Laminat, Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Swimmingpool</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>27.02.2033</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>125.43 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Wärmewert</b>	<b>125.43</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>28.02.2023</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

## Objektbeschreibung

### Lage

*Die Immobilie befindet sich in Pulheim (50259) – einer attraktiven und familienfreundlichen Stadt im Rhein?Erft?Kreis Nordrhein?Westfalen, am westlichen Rand der Metropolregion Köln. Pulheim verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung in alle wichtigen Richtungen.*

*Das Umfeld zeichnet sich durch eine gepflegte Wohnbebauung und ein harmonisches Nachbarschaftsbild aus. In direkter Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte sowie gastronomische Angebote – damit ist der Alltag komfortabel und ohne lange Wege zu gestalten.*

*Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Zahlreiche Kindergärten, Grund? und weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden und gut erreichbar, ergänzt durch eine lebendige Vereins? und Freizeitlandschaft sowie Spiel? und Sportmöglichkeiten.*

*Auch die Naherholung kommt nicht zu kurz: Weite Grünflächen, Feldwege und der nahegelegene Pulheimer See laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlicher Aktivität im Freien ein.*

### Verkehrsanbindung

*Pulheim bietet hervorragende Anbindungen für Berufspendler, Familien und Gewerbetreibende:*

*Öffentlicher Nahverkehr: Die Bahnstationen „Pulheim“ und „Stommel“ liegen in kurzer Entfernung und werden von Regionalzügen (u. a. RB27, RE8) bedient. Über diese Verbindungen erreichen Sie den Kölner Hauptbahnhof in etwa 15 – 20 Minuten sowie weitere Ziele im*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

***Rhein?Erft?Raum.***

***Busverbindungen schaffen zusätzliche Anbindungen zu den umliegenden Stadtteilen und zu wichtigen Knotenpunkten im Verkehrsverbund.***

***Straßenverkehr: Die Autobahnen A1 und A57 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten schnelle Verbindungen in Richtung Köln, Düsseldorf, Neuss und darüber hinaus.***

***Durch zusätzliche Bundesstraßen und ein gut ausgebautes Straßennetz sind auch Gewerbeziele und Logistikstandorte in der Region problemlos zu erreichen.***

***Fazit:***

***Die Lage verbindet familienfreundliches Wohnen mit starker Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung. Ob als Wohnstandort für Familien, als kombinierte Wohn- und Arbeitsadresse oder für gewerbliche Nutzung: Die Lage bietet ein hervorragendes Umfeld für Alltag, Mobilität und Lebensqualität.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Exklusives Zweifamilienhaus mit Gewerbeteil auf der linken Seite (123,67 m<sup>2</sup>) und zum Selberwohnen oder Vermieten auf der rechten Seite (227,38 m<sup>2</sup>) mit Pool, Fitnessraum und Sauna im Untergeschoss und einem vielseitigem Nutzungskonzept**

**Wohnen | Arbeiten | Generationen – alles unter einem Dach**

**Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, luxuriöse Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten auf eindrucksvolle Weise. Auf einem ca. 695 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die rechte Haushälfte eine bewohnbare Fläche von 227,38 m<sup>2</sup> sowie weitläufige Außen- und Wellnessbereiche, die keine Wünsche offenlassen.**

**Außenbereich – Ruhe, Privatsphäre & Urlaubsfeeling:**

**Der liebevoll gestaltete Garten mit großzügiger Terrasse, beheiztem Pool und einer stilvollen Lounge-Area mit gemütlichen Liegen schafft eine Oase der Entspannung. Hier genießen Sie Ruhe, Atmosphäre und echtes Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause.**

**Untergeschoss – Wellness & Erweiterungspotenzial:**

**Der Kellerbereich mit ca. 128,10 m<sup>2</sup> allgemeiner Fläche überzeugt durch ein exklusives Wellnesskonzept:**

- Sauna
- Hobby- bzw. Fitnessraum
- Vorrichtung für einen Inhouse-Pool, der noch fertiggestellt werden kann

**Zusätzlich befinden sich im Untergeschoss zwei Schlafzimmer (jeweils ca. 20 m<sup>2</sup>) mit Bad sowie ein Gästezimmer. Für diese Flächen liegt derzeit ein Antrag beim Bauamt vor, damit sie offiziell zur Wohnfläche gerechnet werden können – ein attraktives Potenzial zur Wohnraumerweiterung.**

**Erdgeschoss – Herzstück des Hauses:**

**Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem atemberaubenden Wohn- und Kaminzimmer, das zu gemütlichen Abenden oder geselligen Treffen mit Familie und Freunden einlädt.**

**Die moderne, hochwertig ausgestattete Küche ist im Verkaufspreis enthalten und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein.**

**Ergänzt wird diese Ebene durch:**

- ein separates Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer
- ein stilvolles Badezimmer mit offener Dusche und zwei Waschbecken, das gemeinsamen Nutzen ermöglicht und dennoch jedem seinen eigenen Bereich lässt

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Zweite Haushälfte – flexibel nutzbar:**

**Zur Immobilie gehört eine zweite Haushälfte, die bisher gewerblich genutzt wurde.**

**Sie bietet eine Fläche von 123,67 m<sup>2</sup>.**

- Erdgeschoss: Raum mit Teeküche sowie WC mit Dusche
- Obergeschoss: zwei gut aufteilbare Bereiche mit Loggia, ideal für Büro-, Praxis- oder Ateliernutzung

**Diese Haushälfte kann auf Antrag zu Wohnzwecken umgewandelt werden.**

**Nutzungsmöglichkeiten:**

**Ob...**

- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach,
- große Familie,
- Einliegerwohnung,
- Mehrgenerationenhaus,
- zusätzlich besteht die attraktive Option, das Büro für 1.500 € kalt pro Monat zu vermieten - dieses Anwesen lässt sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen.

**Fazit:**

**Ein Haus, das Großzügigkeit, Luxus und Vielseitigkeit vereint. Wohnen auf hohem Niveau, ergänzt durch Wellness, Pool, Garten und variable Nutzungsmöglichkeiten – alles, was das Herz begehrt, auf einer außergewöhnlich großen Fläche.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## **Ausstattung**

### **Ausstattung im Überblick:**

#### **Heizung & Kalt- und Warmwasser:**

- Gasbrenner (2005) mit Warmwasserversorgung und 300 L Warmwasserspeicher (2019)
- Fußbodenheizung im Erd- und Kellerbereich
- Viessmann Heizungssteuerung (2020)
- Wasseraufbereitungsanlage (2019)
- Frischwasserleitung wurden überwiegend erneuert

#### **Böden & Oberflächen:**

- Schieferböden, hochwertiges Laminat (inkl. Schlafzimmer 2007)
- Feinsteinzeug im Untergeschoss
- Fliesen im Wohnbereich und auf der Außenterrasse (2014)

#### **Fenster & Türen:**

- Edel-Holzfenster (1982)
- Neue Türen im EG und UG (2015/2018)
- Fenster & Unterzüge in matt deckendem Design (2016)

#### **Sanierung & Modernisierung:**

- Flur und Treppenabgang saniert, Zwischenwand entfernt, verputzt und gestrichen (2015)
- Treppenabgang mit Edelstahlgeländer modernisiert (2015)
- Bürotrakt EG neue Bodenbeläge und Türen (2015)
- Wohnzimmer EG vollständig saniert (2017)
- Kinderzimmer UG Boden- und Wandbeläge erneuert (2016)
- Badezimmer UG neu, inkl. begehbare Dusche (2018)
- Hauptbadezimmer saniert mit Villeroy & Boch Badmöbeln sowie italienischen großflächigen, hochwertigen Feinsteinzeug (2019)

#### **Wellness & Freizeit:**

- Außenpool mit Teakterrasse und Wärmepumpe (2019)
- Sauna und Fitnessraum, Innenpool ausbaubar
- Außenterrasse komplett saniert (2014)
- Neuer Gartenzaun inkl. Gabionenmauer (2017)

#### **Garage & Technik:**

- Garagenboden saniert und versiegelt (2016)
- Kabelinternet >100.000 Bit



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

- *Neue Heizungs- und Wasserrohre im UG überwiegend erneuert*
- *Alarmanlage*

**Bau & Dämmung:**

- *Beton-Fertighaus mit modularer 10er Dämmung*
- *Fassadensanierung mit Lotuseffektfarbe (2016)*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

**Geben Sie bei der Kontaktaufnahme bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!**

**Für die Teilnahme an einem Besichtigungstermin bitten wir Sie um Angaben zu Ihrem Einkommen, Ihrem Eigenkapital sowie darüber, ob eine Finanzierung bereits geprüft wurde.**

**Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):**

**Energieausweistyp: Energieverbrauchsausweis**

**gültig bis: 27.02.2033**

**Baujahr des Hauses: 1982**

**Baujahr der Heizung: 2005**

**Hauptenergieträger: Gas**

**Energiekennwert: 125,43 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

**Energieeffizienzklasse: D**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

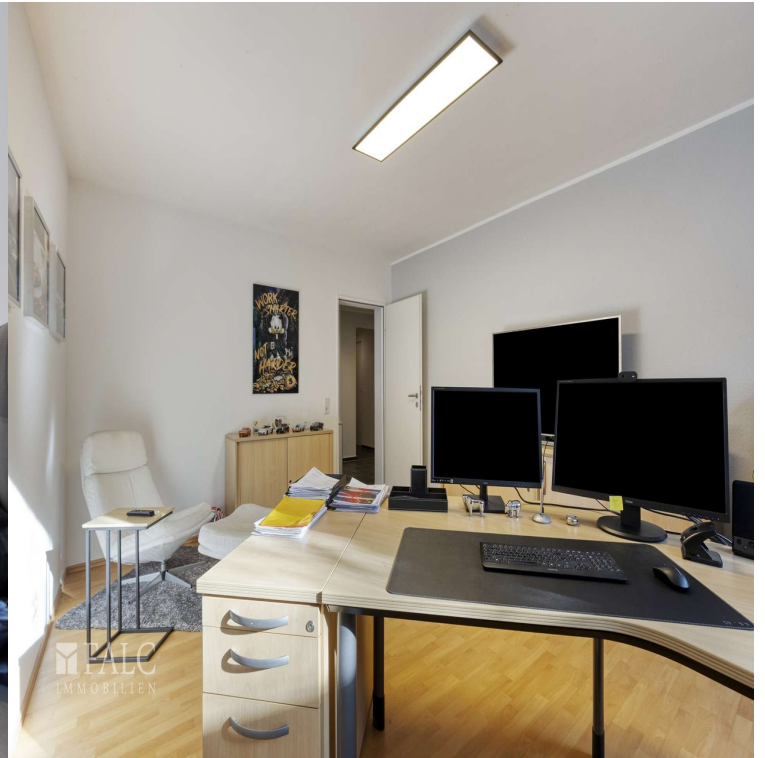
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)







IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)