*Objektnummer FALC-MIT-70746*

# *Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage Pulheim*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***345.000,00 €*** |
| ***Provision*** | ***3,57 inkl. MwSt.*** |

| | |
|---|---|
| ***Wohnfläche*** | ***103,0 m²*** |
| ***Grundstücksfläche*** | ***264,0 m²*** |
| ***Anzahl Zimmer*** | ***1,0*** |
| ***Anzahl Schlafzimmer*** | ***3,0*** |
| ***Anzahl Badezimmer*** | ***1,0*** |
| ***Anzahl Balkone*** | ***1,0*** |
| ***Anzahl Terrassen*** | ***1,0*** |
| ***Baujahr*** | ***1972*** |
| ***Letzte Modernisierung*** | ***1993*** |
| ***Bad*** | ***Wanne*** |
| ***Heizungsart*** | ***Zentral*** |
| ***Befeuerung*** | ***Öl*** |
| ***Gartennutzung*** | |
| ***Unterkellert*** | ***Keller*** |
| ***Gäste-WC*** | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| ***Energieausweistyp*** | ***Bedarfsausweis*** |
| ***Gültig bis*** | ***28.07.2035*** |
| ***Energiebedarf*** | ***250*** |
| ***Energieträger*** | ***Öl*** |
| ***Wärmewert*** | ***250*** |
| ***Energieeffizienzklasse*** | ***H*** |
| ***Ausstelldatum*** | ***29.07.2025*** |
| ***Geltende EnEV*** | ***2014*** |
| ***Gebäudeart*** | ***Wohngebäude*** |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Diese Immobilie liegt in einer gut angebundenen und familienfreundlichen Umgebung in Pulheim. Die Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen ist ein großer Vorteil für Familien. Die Schule am Buschweg und die Marion-Dönnhoff-Realschule sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was den täglichen Schulweg für Kinder sehr angenehm gestaltet.***

***Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls gesorgt. Ein Kaufland-Supermarkt befindet sich in der Nähe, sodass Einkäufe bequem erledigt werden können. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, und der Bahnhof Pulheim ist ebenfalls gut erreichbar, was Pendlern eine einfache Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht.***

***Die Verkehrsanbindung ist optimal. Die Autobahn ist in kurzer Zeit erreichbar, und der Flughafen Köln/Bonn ist etwa 30 Kilometer entfernt, was sowohl für Geschäftsreisende als auch für Urlaubsreisende von Vorteil ist. Diese Lage bietet eine ausgewogene Mischung aus städtischer Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld.***

## *Objektbeschreibung*

***Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause, einem charmanten Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972, das speziell für junge Familien konzipiert ist, die nach einem Ort suchen, um ihre Träume zu verwirklichen. Dieses Haus, das sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Nachbarschaft befindet, bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihre individuellen Vorstellungen von einem gemütlichen Heim zu verwirklichen.***

***Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der Sie in das Herz des Hauses führt. Der Flur öffnet sich zu einem weitläufigen Wohn und Esszimmer, das durch seine großen Fenster viel Tageslicht hereinlässt und eine warme, einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse, die einen Blick auf den Garten bietet – ein idealer Ort, um die frische Luft zu genießen und die Kinder beim Spielen zu beobachten.***

***Vom Flur geht es in die angrenzende Küche diese bietet ausreichend Platz für einen kleinen Essbereich, der sich perfekt für gemeinsame Mahlzeiten eignet. Eine Öffnung der Küche zum Essbereich ist möglich. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort und ist besonders praktisch für den Familienalltag.***

***Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer sowie 2 Kinderzimmer, eines davon besitzt einen Balkon.***
***Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer Badewanne ausgestattet.***

***Der Keller des Hauses bietet wertvollen zusätzlichen Stauraum.***
***Der Garten, der das Haus umgibt, ist ein wahres Highlight. Mit seiner großzügigen Fläche bietet er ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien und ist ideal für Familien mit Kindern, die gerne im Freien spielen.***

***Nicht zu vergessen ist die großzügige Garage von 24 m² mit Zugangsmöglichkeit zum Garten.***

***Mit einer Wohnfläche von 103 m² bietet dieses Haus genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Es handelt sich um ein komplett sanierungsbedürftiges Objekt, das Ihnen die Möglichkeit bietet nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren. Die Energieeffizienzklasse H weist auf den Modernisierungsbedarf hin, eröffnet jedoch auch die Chance, das Haus nach Ihren Wünschen zu gestalten.***

***Mit einem Kaufpreis von 345.000 € bietet dieses Haus eine solide Grundlage für Ihr neues Zuhause. Die ruhige Lage und der großzügige Garten machen es zu einem idealen Rückzugsort für junge Familien, die nach einem Ort suchen, um gemeinsam zu wachsen und Erinnerungen zu schaffen.***

## *Ausstattung*

***Eckdaten der Immobilie:***

***Grundstück: 265 m²***

***Die Immobilie ist sanierungsbedürftig.***

***Wohnfläche: ca. 103 m²***

***Etagen: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss***

***Zimmer: 4***

***Badezimmer: 1***

***Gäste-WC: 1***

***Garten: Ja***

***Garage: direkt neben dem Haus mit Gartenzugang***

## *Sonstiges*

***Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an.***
***Bitte schauen Sie sich vor Vereinbarung eines Besichtigungstermin den 3 D Rundgang an. Vielen Dank.***

***Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):***
***Energieausweistyp: Bedarfsausweis***
***gültig bis: 28.07.2035 Baujahr des Hauses: 1972***
***Baujahr der Heizung: 1993***
***Hauptenergieträger: Oel***
***Energiekennwert: 250 kWh***
***Energieeffizienzklasse: H***

***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 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN

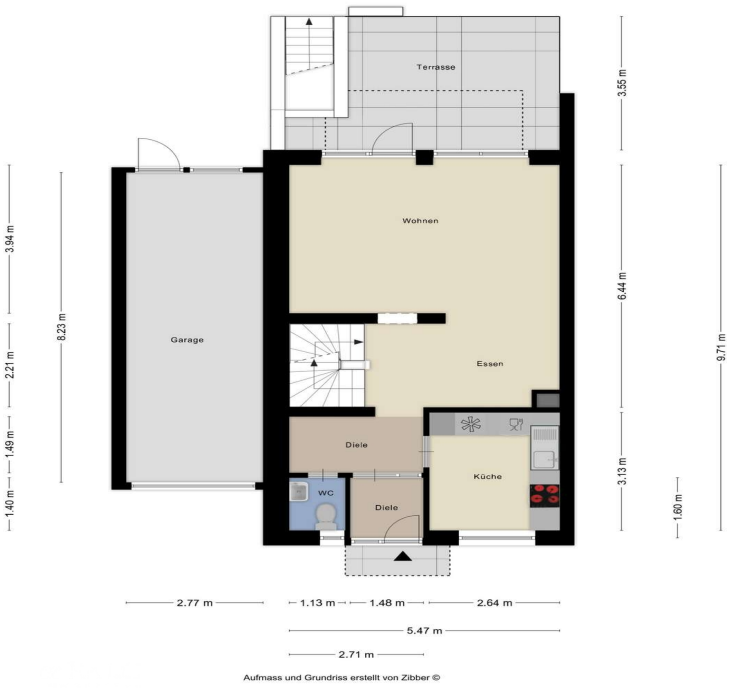
FALC
IMMOBILIEN

FALC IMMOBILIEN

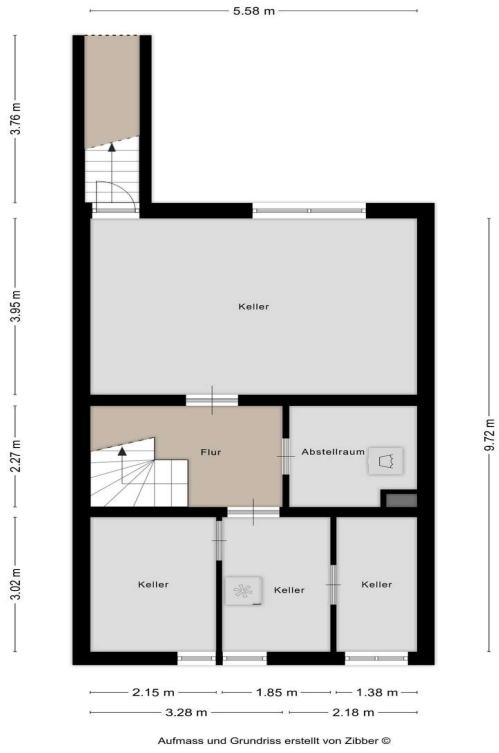
Zum Exposé

FALC FINANCE

Finanzierung berechnen



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©




Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net