



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NK-32455

Erbbaugrundstück mit Modernem, freistehenden Bungalow in Bestlage von Pulheim!

Eckdaten

Kaufpreis	750.000,00 €
Kaufpreis pro m ²	3.234,04 €
Provision	2,975% inkl. MwSt. vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	235,0 m²
Nutzfläche	175,0 m²
Grundstücksfläche	852,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1972
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2018
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Swimmingpool	
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	15.02.2028
Energiebedarf	182
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	16.02.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in Pulheim, einer attraktiven Stadt im Rhein-Erft-Kreis in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre und guter Anbindung an die umliegenden Einrichtungen und Verkehrsanbindungen.

Die Attraktivität dieser Immobilie wird durch die zentrale Lage zur City und dem angrenzenden Naturschutzgebiet noch gesteigert.

Genießen Sie das bunte Treiben und die Vielfalt der Einkaufsmöglichkeiten um den Marktplatz herum. Mit schönen Restaurants für jeden Geschmack. Von bekannten Einzelhandelsketten wie C&A, Rossmann und Deichmann bis hin zu gemütlichen Schuh- und Ankleidegeschäften – hier finden Sie alles, was das Herz begehrt. Supermärkte und weitere Geschäfte vervollständigen das Angebot und machen den täglichen Einkauf zu einem stressfreien Erlebnis.

Lassen Sie sich von der Vielfalt und Lebendigkeit dieser Umgebung inspirieren.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. In Pulheim gibt es zahlreiche Bushaltestellen und einen Bahnhof, der eine direkte Anbindung in Richtung Köln (ca. 15 Minuten Fahrzeit) und Mönchengladbach bietet. Die Autobahn A 1 und A 57 sind in ca. 10 Minuten gut erreichbar, was Pendlern eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte wie Köln oder Düsseldorf ermöglicht.

Objektbeschreibung

Dieser großzügige freistehende Bungalow besitzt einen außergewöhnlichen Charme durch seine

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

offene und lichtdurchflutete Gestaltung.

Das Haus ist optimal auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten, die ein geräumiges Zuhause mit viel Platz im Innen- und Außenbereich suchen. Modern und großzügig präsentiert sich dieser extravagante Bungalow.

Ihr neues Zuhause liegt in zentraler Lage von Pulheim und Sie erreichen in nur fünf Gehminuten das Naturschutzgebiet.

Wälder, Seen, Reitstall und der Surf-& Segelclub erweitern die Freizeitmöglichkeiten.

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom individuellen Wohnen mit großem, liebevoll gestalteten, mediterranen Garten.

Die räumliche Struktur des Hauses bietet die Möglichkeit Ihr Familien- und Arbeitsleben optimal zu kombinieren.

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Haus auf einem Erbpacht-Grundstück. Die zu entrichtende Pacht auf das Grundstück beträgt zurzeit ca. 1.100€ im Jahr (mtl. ca. 92€). Der Erbpachtvertrag läuft bis zum Jahr 2069.

Mit Erwerb eines Erbaurechtsgrundstück sichern Sie sich den finanziellen Vorteil eine sehr attraktive Immobilie zu einem erheblich günstigeren Preis zu erwerben.

1972 wurde die Immobilie auf einem ca. 852m² großen Erbaurechts-Grundstück errichtet. 2018 wurde das Haus umfassend renoviert und stets liebevoll gepflegt. Mit einigen energetischen Sanierungen bringen Sie die Immobilie auf den neuesten Stand. Diese werden teilweise staatlich gefördert.

Gerne beraten wir Sie dazu.

Auf insgesamt ca. 235m² Wohnfläche, finden Sie ein gut durchdachtes und sehenswertes Raumkonzept.

Schon beim Betreten beeindruckt das Haus durch eine großzügige Raumaufteilung und ein lichtdurchflutetes Wohnkonzept.

Der ca. 70m² große, lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit angrenzendem Poolraum, bietet ausreichend Platz für gesellige Familienabende. Der Poolraum kann ohne viel Aufwand individuell als Wohnraum umgestaltet werden.

Die hochwertige offen gestaltete Einbauküche mit Miele Geräten ist voll ausgestattet und lässt diesen Bereich zum Mittelpunkt für Familie und Freunde werden.

Mit seiner mediterranen Gestaltung bietet der Garten und die großzügigen Sonnenterrasse eine Oase der Ruhe und Erholung.

Als echtes Raumwunder präsentiert sich das Untergeschoss. Neben diversen Hauswirtschafts-,

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Stau- und Technikräumen befindet sich hier noch ca. 100m² große, hochwertige Nutzfläche. Hier gibt es neben zwei großzügigen beheizten Tageslichträumen, eine große Küche und ein Duschbad (keine offizielle Wohnfläche). Diese Einheit verfügt über einen separaten Eingang.

Insgesamt bietet dieser Bungalow ein einzigartiges Wohnerlebnis in einer begehrten Lage. Das Haus spricht Menschen an, die ebenerdiges Wohnen bevorzugen, aber auch Familien kommen durch das große Platzangebot und die tolle Lage auf ihre Kosten. Eine einzigartige und zeitlose Immobilie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die Ausstattung in der Übersicht:

- Baujahr 1972
- 235m² Wohnfläche
- 852m² Grundstück (Erbbau)
- 175m² Nutzfläche im Untergeschoss
- Umfangreiche Modernisierungen in 2018 (Böden, Wände, Bäder, Elektrik)
- Beheizbares Schwimmbad inkl. Dusche
- Hochwertige Einbauküche (Miele Geräte)
- Garten mit Terrasse
- Elektr. Markise
- Garage
- Gartenhaus
- Gas-Zentralheizung 2002
- Alufenster 2-Fach

Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

gültig bis: 15.02.2028

Baujahr des Hauses: 1972

Baujahr der Heizung: 2002

Hauptenergieträger: Erdgas

Energiekennwert: 182 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: F

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

Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus verkaufen? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.

Gerne stehe ich Ihnen mit der Vermittlung der für Sie passenden Baufinanzierung über unser Schwesterunternehmen FALC-Finance zur Verfügung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

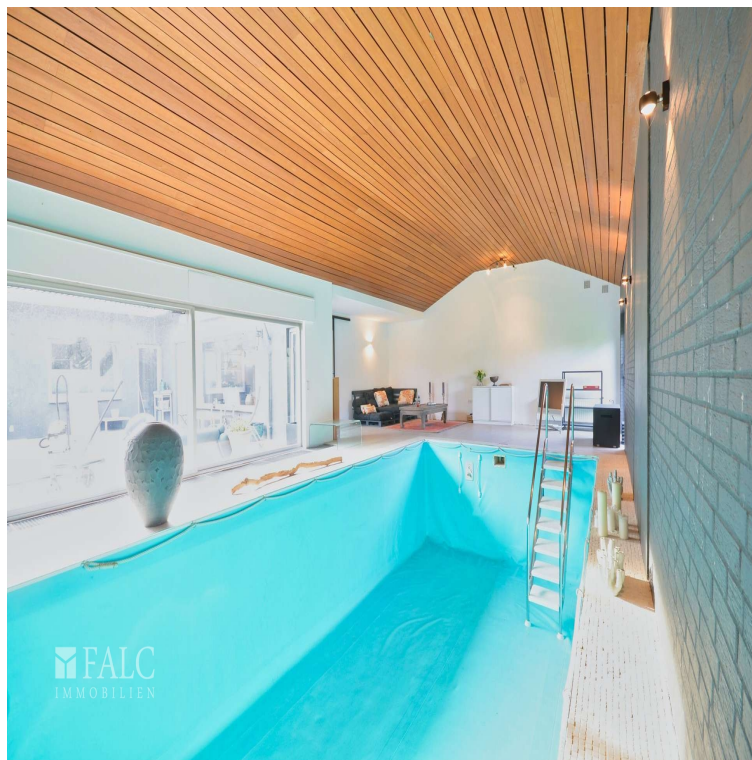
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

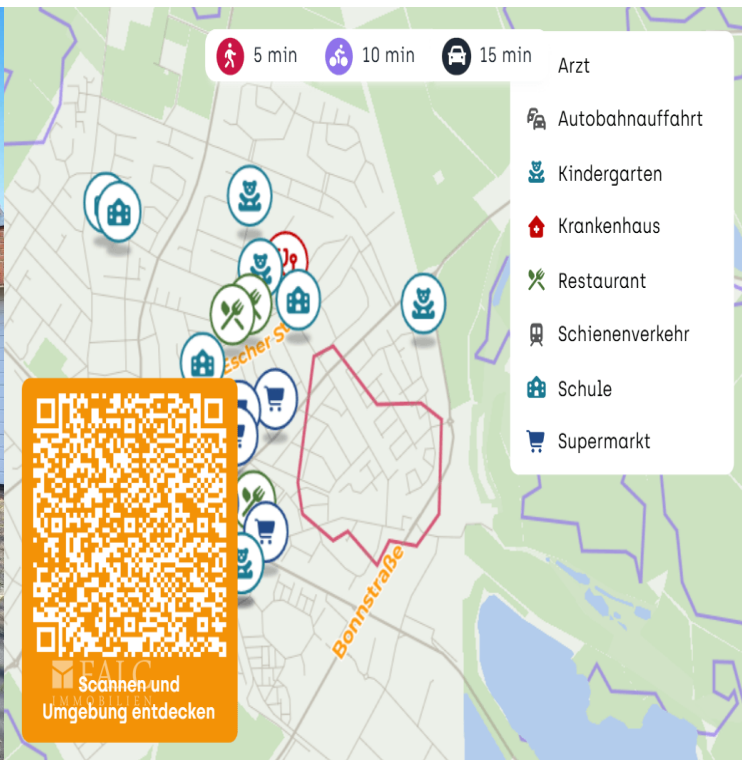
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



EdgeWorks



Untergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)