

Exposé



Lichtdurchflutetes Paradies für junge Familien!

Direkt vor den Toren Kölns



Immotionelles by Brigitte Graf-Farin

Diese Immobilie ist etwas ganz Besonderes! Aus einem normalen Reihenhaus entstand im Jahr 2000 ein großzügiges und lichtdurchflutetes Paradies für die ganze Familie. Das Haus wurde unter der Leitung eines Architekten völlig entkernt und komplett neu aufgebaut.

Die Außenwände und Zwischendecken blieben bei der Kernsanierung stehen, alles Andere wurde erneuert, angebaut und erweitert. Neben der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation wurden neue Fenster, Böden, Türen, Bäder usw. eingebaut. Der Wohnraum erhielt einen wintergartenähnlichen Glasanbau, der das Erdgeschoss um drei Meter verlängert und sich mit einem ganz besonderen Wohngefühl präsentiert!

Hervorzuheben ist auch der Ausbau des Dachgeschosses. Durch zwei großzügige Gauben entstand eine vollwertige Wohntage, zum Beispiel als eigenes Reich für die Eltern mit separatem Bad und zusätzlichem Arbeitszimmer.



Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Das Haus ist mit 6,75 Metern breiter als herkömmliche Reihenhäuser. Das merkt man auch im Inneren deutlich, allein der lichtdurchflutete Wohnbereich bietet schon knapp 50 m² Wohnfläche. Bei diesen Ausmaßen vergisst man ganz schnell, dass man sich eigentlich in einem Reihemittelhaus befindet. Auf insgesamt gut 152 m² Wohnfläche ist endlich Platz für Familie und Freunde!

Durch den Glasanbau, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt, entstand ein repräsentativer Wohnbereich mit einem schönen Blick in den Garten. Hier werden Sie gemütliche und entspannte Stunden mit der Familie verbringen. Freuen Sie sich auf schöne und anregende Stunden mit lieben Freunden. Laden Sie mal wieder zu einem lustigen Spieleabend ein oder zum Grillen und Chillen auf der sonnigen Terrasse. Genießen Sie das besondere Wohngefühl dieser lichtdurchfluteten Immobilie, in die Sie sofort einziehen können. Und das Beste: obwohl Sie nur wenige Kilometer von der westlichen Kölner Stadtgrenze entfernt wohnen, ist der Kaufpreis fair und bezahlbar!



die Küche

Die offene Küche ist so groß, dass Sie auch mit der ganzen Familie ein richtiges Kochevent veranstalten können. Hier gibt es viel Stauraum und eine großzügige Arbeitsplatte. Es ist sogar noch Platz für einen kleinen Frühstückstisch! Die Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden, sie ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Das gesamte Erdgeschoss wurde mit einem Granitboden ausgestattet. Das wirkt edel und großzügig, obendrein ist dieser Boden auch besonders robust und pflegeleicht. Hier können Ihre Kinder vom Garten durchs Haus und wieder zurück toben, ohne ernsthafte Spuren zu hinterlassen. Neben dem Gäste-WC gibt es einen sehr praktischen Abstellraum für Ihre Garderobe, Schuhe, Schulranzen und Skateboards. Dadurch wirkt der Eingangsbereich immer aufgeräumt und freundlich.

Das schöne Haus ist komplett unterkellert und bietet neben dem Heizungs- und Technikraum eine Waschküche und zwei beheizte Räume.



der Garten



Der Garten ist nach Süd-Osten ausgerichtet. Er wurde mit einer Rasenfläche, Sträuchern und Bäumen besonders pflegeleicht angelegt. So bleibt Ihnen neben der entspannenden Gartenarbeit reichlich Zeit für Ihre Familie. Auf der großen gepflasterten Terrasse haben Sie viel Platz für gesellige Stunden mit Freunden und Kindern. Freuen Sie sich schon jetzt auf den kommenden Sommer mit fröhlichen Grillabenden oder auf entspannte Stunden mit einem guten Buch im bequemen Liegestuhl.

Wenn Ihnen nach weniger Trubel oder Sonne zumute ist, werden Sie den Platz unter dem schützenden Blätterdach der großen Bäume, die am Ende des Gartens stehen, sehr genießen. Der praktische Holzschuppen bietet Ihnen viel Platz für Ihre Gartengeräte, Fahrräder usw. Durch eine Tür im hinteren Gartenzaun gelangen Sie bequem auf einen Gehweg, so dass Sie die Gartenabfälle „hinten rum“ entsorgen können und auch die Fahrräder nicht durchs Haus müssen.

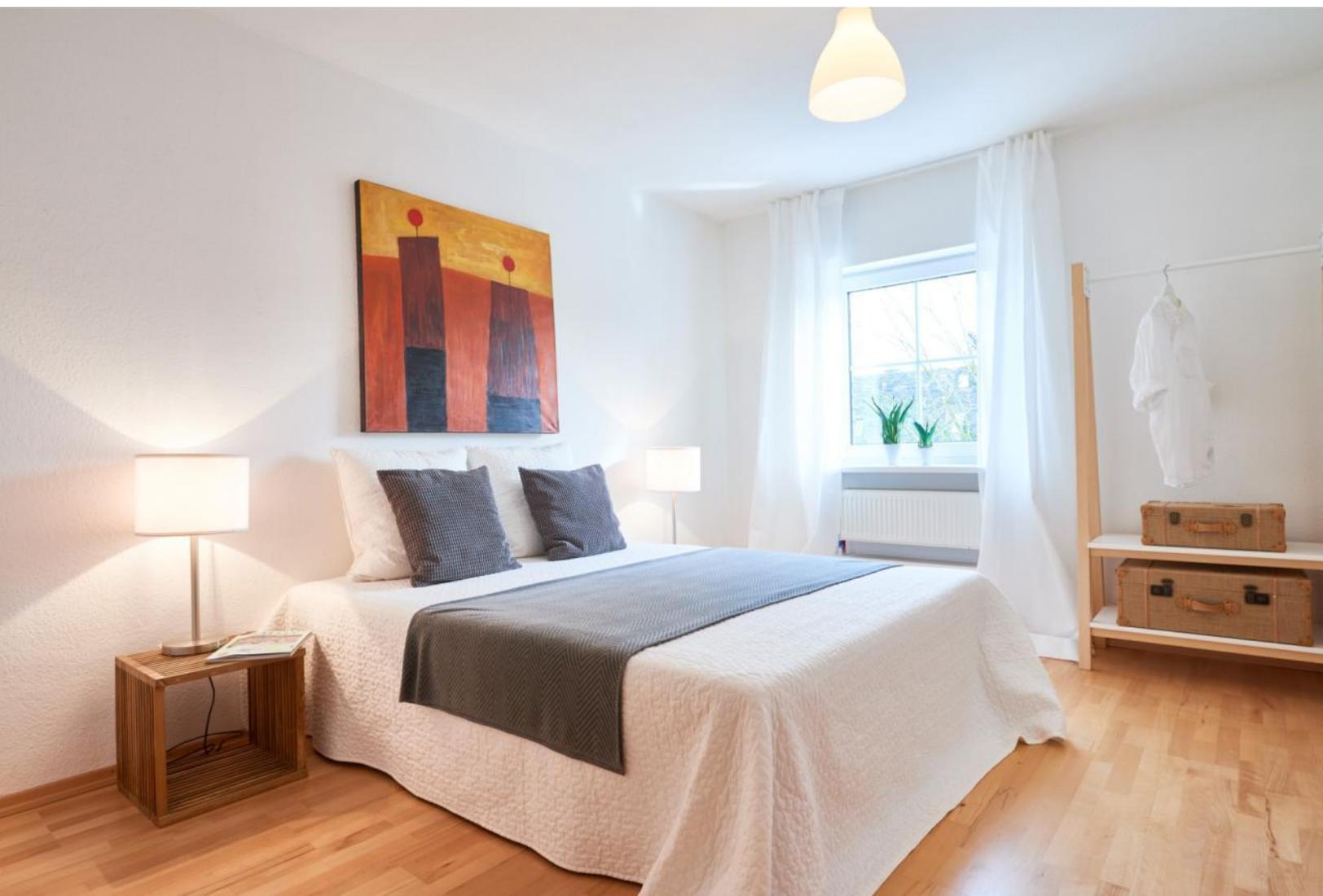


die Kinderzimmer

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene, helle Zimmer mit Parkettböden und ein fröhliches, großes Badezimmer. Baden? Oder doch lieber schnell duschen? In der kombinierten Duschwanne mit Echtglasabtrennung ist beides möglich. Außerdem verfügt das Badezimmer über ein Hänge-WC und ein Waschbecken. Im Flur gibt es einen sehr praktischen kleinen Abstellraum.

Hervorzuheben ist auch die Gegensprechanlage im Obergeschoss und Dachgeschoss: bequemes Öffnen der Haustür, ohne nach unten laufen zu müssen!





das Dachgeschoss



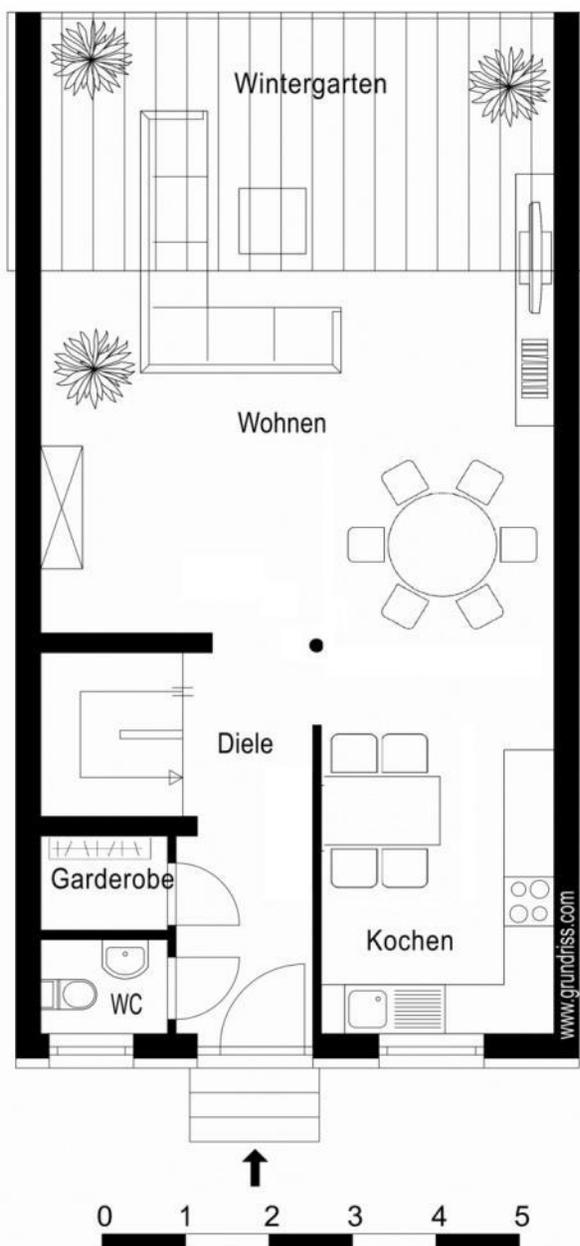
Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2000 komplett neu ausgebaut. Hier gibt es einen großen gemütlichen Raum, der durch die bodentiefen Fenster sonnig und hell wirkt. Eine Oase der Ruhe für die Eltern! Das angrenzende Badezimmer mit Duschwanne, WC und zwei Waschtischen sorgt am Morgen für einen entspannten Start in den Tag, unabhängig vom Geschehen in den unteren Etagen.

Schön ist auch das kleine Arbeitszimmer, das sich ideal als Home Office eignet. Natürlich könnte hier auch ein luxuriöser begehrter Kleiderschrank entstehen...

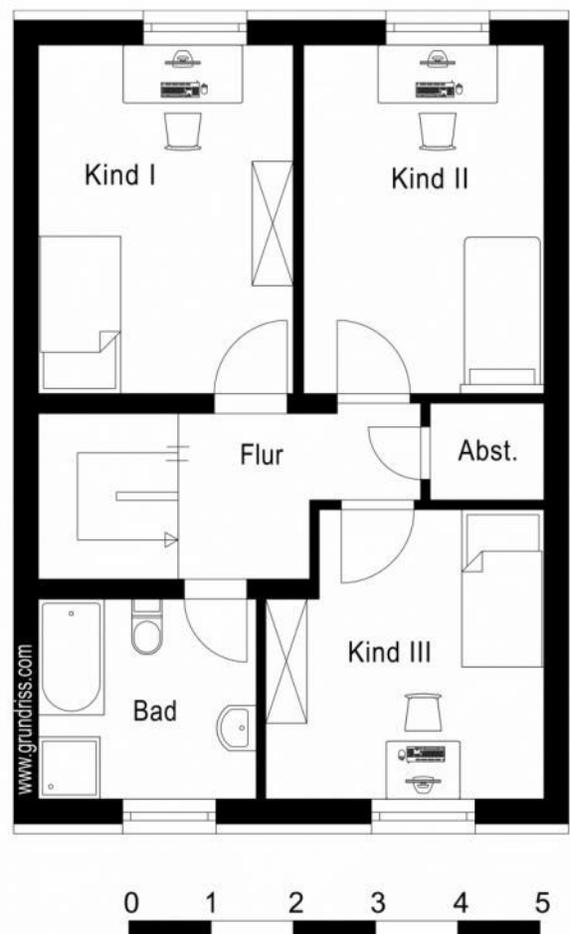


Grundrisse

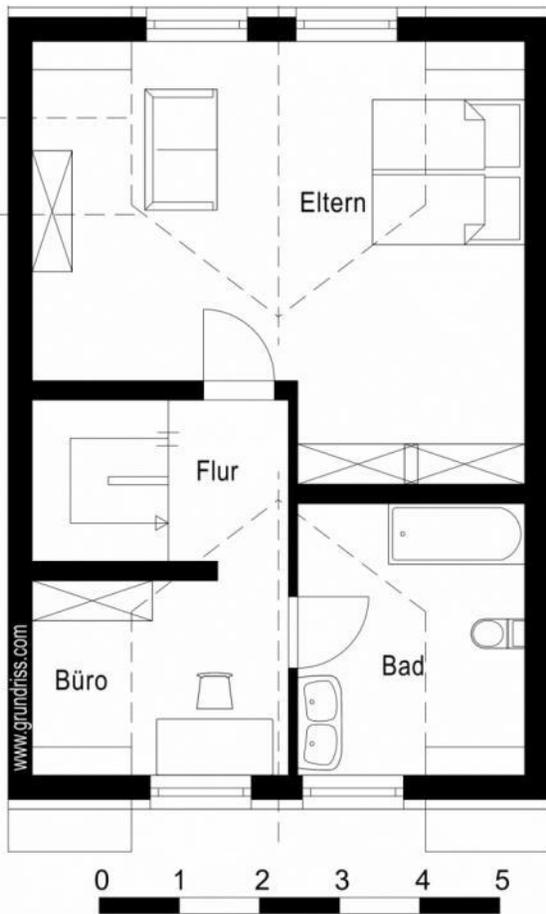
Erdgeschoss



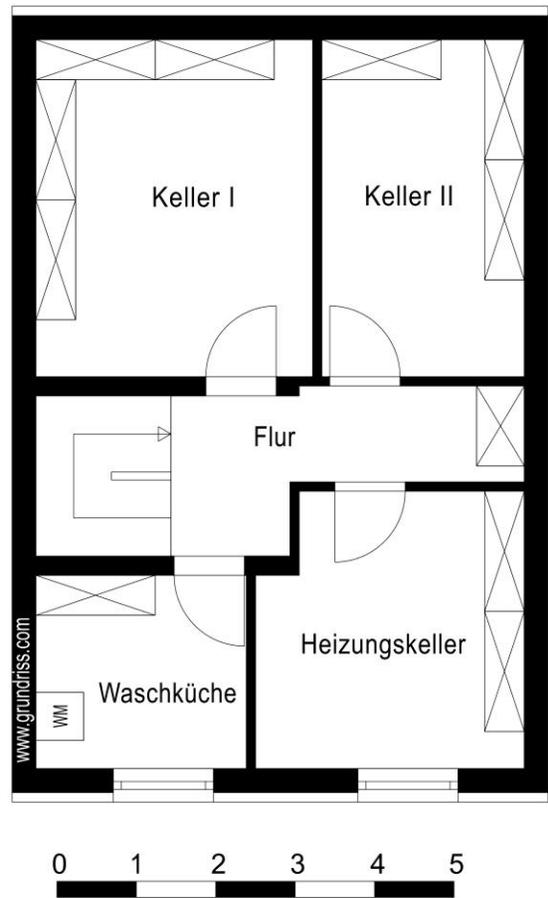
1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Keller



Sinthern/Geyen



Das schöne Einfamilienhaus befindet sich relativ mittig in Sinthern/Geyen, einem familienfreundlichen Ortsteil von Pulheim. Pulheim gehört zweifelsfrei zu den bevorzugten Wohngegenden am Kölner Stadtrand.

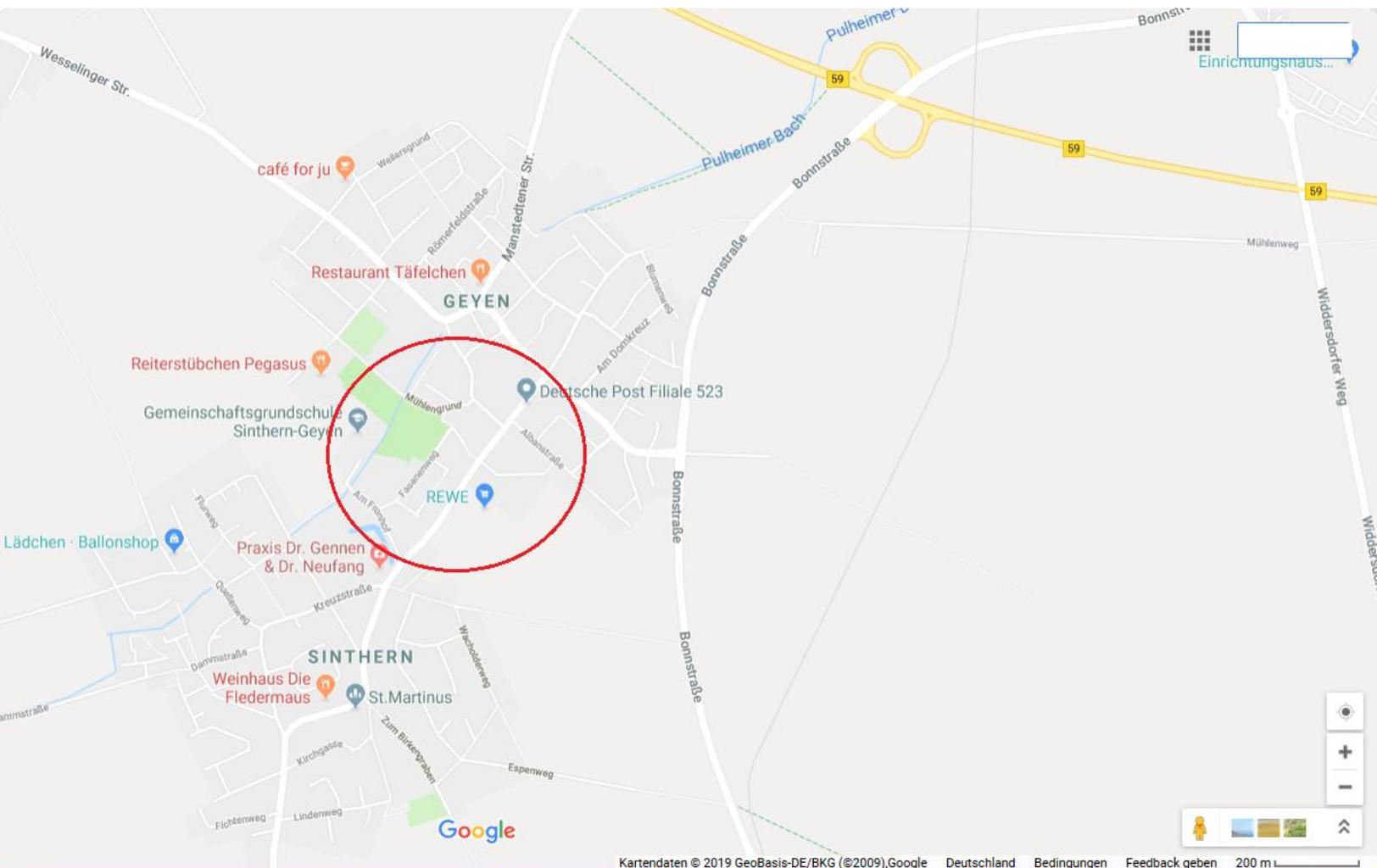
Wohn- und Freizeitwert sind hier außerordentlich hoch. Eine Vielzahl an Sportmöglichkeiten wird für jede Altersklasse geboten. Joggen, Radfahren und Reiten ist in direkter Umgebung gut möglich. Golf- und Tennissfans freuen sich über die umliegenden Plätze und nicht nur die Jugend kickt im örtlichen Fußballverein.

Ein großer REWE-Markt mit Öffnungszeiten von 7 bis 22 Uhr ist nur 3 Gehminuten entfernt. Darüberhinaus gibt es kleinere Geschäfte, eine Bäckerei, Post, Bank, Ärzte, Kindergärten und eine Grundschule. Die Grundschule erreichen Ihre Kleinen völlig selbständig in nur drei Gehminuten.

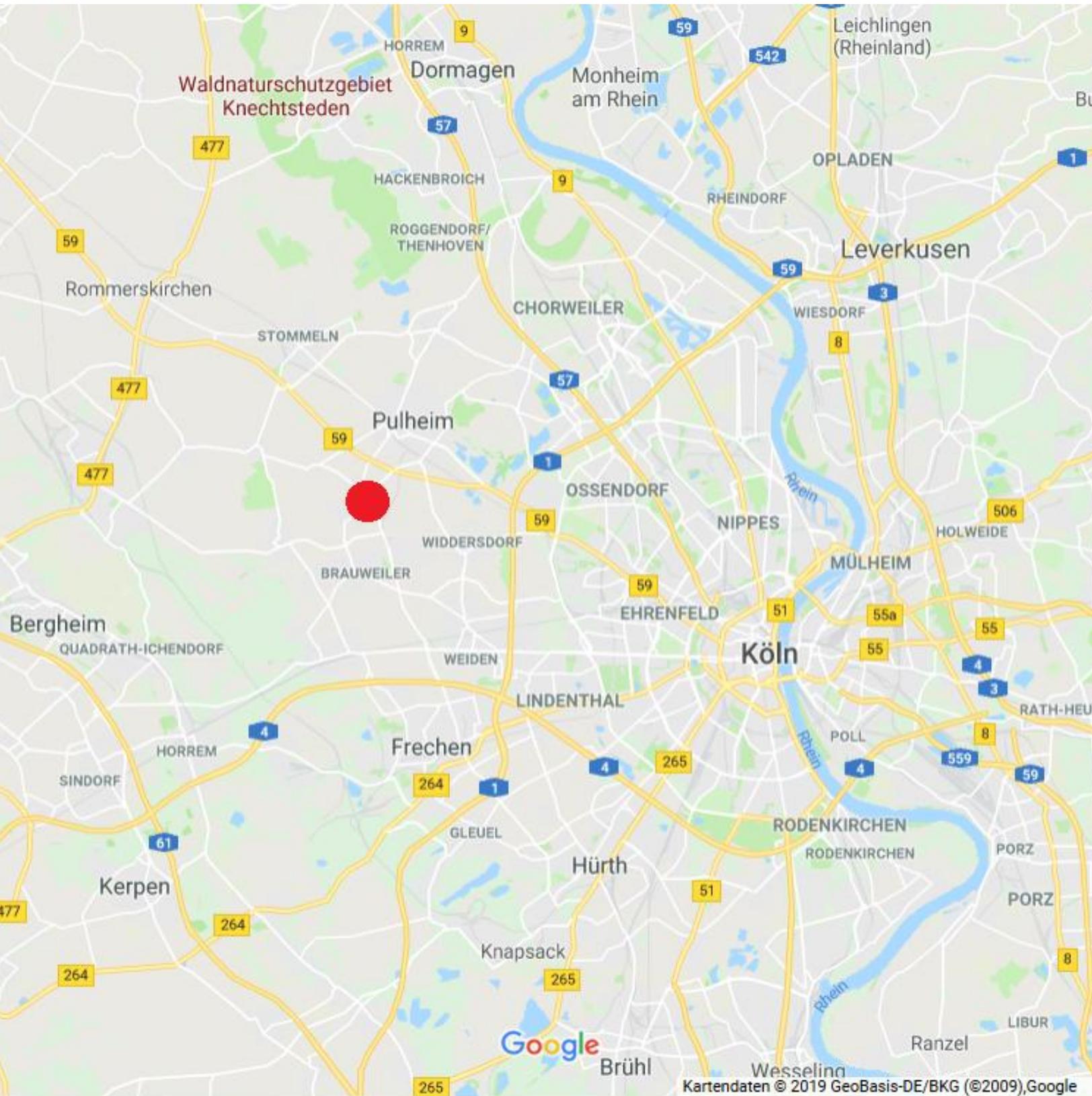
Gastronomie für jeden Anspruch befindet sich ebenfalls in fußläufiger Nähe. Das Weinhaus *Die Fledermaus* und das Restaurant *Täfelchen* sind weit über die Pulheimer Grenzen hinaus bekannt und jeweils nur ca. 750 Meter entfernt.

Mit dem Bus sind Sie innerhalb weniger Minuten bequem im benachbarten Brauweiler oder in Pulheim-City. Der Bahnhof Pulheim ist ca. 2,9 km entfernt und mit dem Fahrrad in 10 Minuten erreichbar. Mit dem Zug ist man von Pulheim aus in nur 15 Minuten am Kölner HBF. Autofahrer erreichen die Autobahnanschlussstelle Köln-Bocklemünd (A1) über die B59 nach ca. 6 km. Von hier aus sind Sie schnell an den beiden Autobahnkreuzen Köln-Nord (A57) und Köln-West (A4).

Im benachbarten Brauweiler (2,5 km entfernt) gibt es eine Vielzahl an weiteren Einkaufsmöglichkeiten (u. a. Aldi, Lidl) sowie ein breites Angebot an weiterführende Schulen.



die Makrolage



Daten, Fakten und Kontakt

Immobilie: Lage:	großzügiges Reihenhaus in verkehrsberuhigter und familienfreundlicher Lage 50259 Pulheim-Sinthern/Geyen
Baujahr: Kernsanierung: und	1978, kernsaniert in 2000 Das komplette Haus wurde bis auf die Außenmauern und Zwischendecken entkernt neu aufgebaut, erweitert und aufgestockt. Dachausbau inklusive Dämmung und 2 große Gauben, Wasser-u. Abwasserleitungen, Elektrik, Gegensprechanlagen auf den oberen Etagen, Gasheizung mit Warmwasserversorgung inklusive Heizkörper und Leitungen, isolierverglaste Kunststofffenster inkl. elektrischer Rollläden, Wintergarten im EG über die gesamte Breite mit elektrischer Markise, alle Zimmertüren, Bäder, Böden, wärmegeämmte Klinkerfassade
Zustand:	guter Zustand, bezugsfertig
Größe:	Wohnfläche ca. 152,41 m ² auf drei Wohnebenen Nutzfläche ca. 53 m ² 6 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Gäste-WC
Keller:	das Haus ist vollunterkellert, Heizungsraum, Waschküche, zwei beheizte Räume
Grundstück:	275 m ² , gepflasterte Süd-Ost-Terrasse, pflegeleichter Garten, Holzschuppen
Fenster:	weiße Kunststofffenster, Isolierverglasung mit elektrischen Rollläden Wintergarten Aluminium weiß, mit Schiebeanlage und elektrischer Markise
Bäder:	Gäste-WC im EG, weiß, modern, mit kleinem Fenster Badezimmer im 1. OG mit Kombi-Duschwanne, weiße Wandfliesen, Bodenfliesen blau/gelb, Fenster Badezimmer im DG mit Kombi-Duschwanne, helle Wandfliesen, Bodenfliesen terracottafarben, Fenster
Böden:	Granitböden im EG, Parkettböden im OG, hochwertiges Laminat im DG
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (2000)
Energiepass:	Endenergiebedarf 141,8 kWh/(m ² a), Gas, Baujahr 2000
Parken:	massive Einzelgarage
Grundsteuer B:	€ 552,79 jährlich
Weitere Nebenkosten:	€ 236,85 jährlich (Straßenreinigung, Müllabfuhr, Niederschlagswasser)
Kaufpreisvorstellung:	Wohnhaus € 420.000 / Garage € 20.000 Gesamtkaufpreis € 440.000,00 zzgl. 3,57 % Maklercourtage

Bitte kontaktieren Sie uns. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen
und laden Sie zu einer Besichtigung ein. Wir freuen uns auf Sie!

Immotionelles
Brigitte Graf-Farin
Hedwigstr. 2b
50999 Köln
Tel. 0221 93672990
Mobil 0176 6288 2553
immotionelles@t-online.de



Immotionelles
by Brigitte Graf-Farin

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Immotionelles by Brigitte Graf-Farin, Hedwigstr. 2b, 50999 Köln, immotionelles@t-online.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Textquelle: Immobilienscout24.de

Hinweise

Zusätzlich zum Kaufpreis fallen bei Erwerb Nebenerwerbskosten an.

Dies sind z.B. die Grunderwerbssteuer, die Notar- und Gerichtskosten sowie die Maklercourtage.

Courtage

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Impressum

2019 by Brigitte Graf-Farin. 50999 Köln, Hedwigstr. 2b.

Foto Titelseite: Immoshots, Ralph Orange

Weitere Fotos Ralph Orange: S. 2 bis S. 7 und S. 10 unten

Weitere Fotos: Brigitte Graf-Farin, Pexels.com, Fotolia.de sowie nach gesetzlichen Erfordernissen direkt unter den Fotos.

Bebilderung und Text stellen teilweise Ideen dar. Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich. Eine Haftung ist ausgeschlossen.

Immotionelles

Brigitte Graf-Farin

Hedwigstr. 2b

50999 Köln

Tel. 0221 93672990

Mobil 0176 62882553

immotionelles@t-online.de