



**COLOGNE
IMMOBILIEN**

www.cologneimmobilien.de

IMMOBILIENMAKLER
SACHVERSTÄNDIGER
PROJEKTENTWICKLER



**MODERNES REIHENENDHAUS IN PULHEIM AUS 2014
DER ENERGIEEFFIZIENZKLASSE „B“**

***Seltene Gelegenheit* für Familien, residieren in PULHEIM-CITY auf
ca. 141 m² Wohnfläche mit Garage, Stellplatz und PV-Anlage**

Wirtschaftsjurist LL.M.
Alexander A. Motyl
Zertifizierter Gutachter nach DIN 17024
info@cologneimmobilien.de

COLOGNE IMMOBILIEN
Hauptstr. 19 - 21 | 50226 Frechen
Tel. 02234 250 96 15
www.cologneimmobilien.de



DETAILS

ADRESSE **Narzissenweg 84** **50259 Pulheim**

ECKDATEN	Kategorie	Einfamilienhaus
	Objektart	Reihenendhaus
	Zimmer	5,5
	Anzahl Badezimmer	1
	Wohnfläche	Ca. 141 m²
	Baujahr	Ca. 2014
	Grundstücksfläche	Ca. 250 m² (WEG geteilt)
	Garage, Stellplatz	Ja, beides
	Terrasse, Garten	Ja
	Bezugsfertig	Nach Vereinbarung
	Hausgeld	330 EUR monatlich
	Dachgeschoss	Ja, ausgebaut
	Zustand	Gehoben
	Wesentlicher Energieträger	Gas
	Heizungsart	Nahwärme
	Energieausweis	Nach GEG v. 16.10.2023
	Energieausweisart	Verbrauchsausweis
	Energieverbrauch	51,00 kWh/(m²*a)
	Energieausweis gültig bis	18.02.2035
	Warmwasser enthalten	Ja
	Energieeffizienzklasse	B

KAUFPREIS **639.000 EUR inkl. Garage und Stellplatz**

KÄUFERPROVISION **3,57 % inkl. MwSt.**

HINWEIS Die angegebenen Informationen sowie jegliche Objektunterlagen sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf erlangten Eigentümerangaben. Für die Richtigkeit, Aktualität, Genauigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Insbesondere ist die Baugenehmigung nicht eingesehen worden und eine Kontrolle der Angabe der Wohnfläche und des Baujahres hat nicht stattgefunden.

BESCHREIBUNG

Angeboten wird eine wunderbare Gelegenheit, sich den Traum von einem modernen nach KFW 55 Energieeffizienzstandard erbauten Einfamilienhaus in Pulheim zu verwirklichen. Die besondere einseitig angebaute Immobilie liegt abseits des städtischen Trubels, im linksrheinischen Gebiet im idyllischen Neubauwohnviertel in einer gepflegten und verkehrsberuhigten Straße. Bereits von außen werden die Einzigartigkeit, Transparenz und die Vielfältigkeit erkennbar. Perfekt für alle, die modern und zukunftssicher und zentral leben möchten. Das Reihenendhaus ohne Unterkellerung wurde ca. 2014 errichtet und verfügt über ca. 141 m² Wohnfläche und zusätzliche Nutzfläche im Spitzdach. Nach der WEG-Teilung gehört Ihnen ein Miteigentumsanteil von 1/69 am Gesamtgrundstück. Es wird eine Grundstücksfläche von ca. 250 m² geschätzt. Das Haus wird kosteneffizient über ein Nahwärmesystem (Holzpellets) beheizt, und auch die Warmwasserbereitung erfolgt auf diese Weise. Im Erdgeschoss sorgt eine behagliche Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima, während in den oberen Etagen traditionelle Heizkörper für wohlige Wärme sorgen. Die Fensteranlagen bestehen aus modernen Kunststoffprofilen mit Isolierverglasung und verfügen über elektrische Rollläden sowie moderne und ausziehbare Fliegengitter. Das monatliche Hausgeld inkl. der Heizkosten beträgt 330 EUR und wird per Jahresabrechnung der Hausverwaltung endgültig abgerechnet. Es liegt keine Vermietung vor, sodass ein unkomplizierter Einzug nach Absprache, ab dem 01.06.2025 ermöglicht wird.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über das Entree mit Gäste-WC und Abstellraum in den hellen Ess-, Wohn- und Küchenbereich mit Panoramaschiebefenster und Zugang zur schönen Terrasse sowie dem großzügigen Garten. Ein Bioethanol-Kamin im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Winterabende. Die moderne Nolte-Küche mit hochwertigen Geräten und einladender Kücheninsel kann nach Absprache erworben werden und schafft eine harmonische Einheit. Über eine stilvolle Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss, wo lichtdurchflutete Räume, darunter ein vielseitig nutzbares Kinder- oder Arbeitszimmer und ein elegantes Schlafzimmer mit En-Suite-Badezimmer auf Sie warten. Letzteres bietet eine Badewanne und eine moderne Walk-In Dusche. Das Dachgeschoss umfasst zwei charmante Kinderzimmer, großzügige Seitenfenster und zusätzliche Abstellkammern, die Stauraum und die Option für ein weiteres Badezimmer bieten.

Als Bodenbeläge wurden in der gesamten Wohneinheit hauptsächlich Laminat sowie Fliesen in verschiedenen farblichen Ausprägungen verwendet. Vervollständigt wird die Immobilie durch den Einsatz einer PV-Anlage auf dem Dach und der Möglichkeit eine Wallbox zu installieren. Die großflächige Terrassenfläche lädt zum Verweilen mit Freunden oder Familie ein. Ihr Fahrzeug können Sie entweder in Ihrer Garage mit Spitzdachnutzfläche oder dem Stellplatz direkt vor der Tür abstellen. Diese sind im Preis inkludiert. Es ist eine moderne, gepflegt und seltene Wohneinheit mit hoher Energieeffizienzklasse. Genießen Sie unbeschwerte Tage und eine sorgenfreie Wohnatmosphäre.

LAGEBESCHREIBUNG

Distanz Einkaufsmöglichkeit	600 m
Distanz Kindergarten	1.800 m
Distanz Schule	1.500 m
Distanz öffentliche Verkehrsmittel	450 m
Distanz Spielplatz	250 m

Das Einfamilienhaus als Reihenendhaus liegt in einer Neubauquartier-Umgebung in Pulheim, einem attraktiven Wohnort. Der Stadtkern ist schnell zu erreichen. Dort finden Sie verschiedene umliegende Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungen, die für den alltäglichen Bedarf benötigt werden. Die Stadt Pulheim ist sehr verkehrsgünstig gelegen und liegt zwischen Köln, Aachen und Düsseldorf. Die Autobahnen A61, A4 und A57 befinden sich unweit des Standortes. Auch die rasch erreichbare S-Bahn in Frechen-Königsdorf bzw. Regionalbahn (RB27, RE8) in der Stadt Pulheim bietet einen direkten autofreien Anschluss zu Ihren Ausflugs- oder Arbeitszielen. Auch an Familien ist gedacht, da Kindergärten, Grundschulen und Gesamtschulen sich in der Nähe befinden. Das Geschwister-Scholl-Gymnasium befindet sich ca. 2,5 km Entfernung.

Zudem locken ausgezeichnete Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten zu einer persönlichen Entfaltung ein z.B. Pulheimer See mit dem geplanten Naherholungsgebiet Stöckheimer Hof, Abtei Brauweiler, Glessener Mühlenhof, Schloss Paffendorf, das Kultur- und Medienzentrum, Lukas Podolski Sportpark, der Aussichtspunkt Tagebau Hambach, die bekannte Michael-Schumacher-Kartbahn in Kerpen, Golfplätze, der Kölner-Stadtwald sowie weiteren tollen Ausflugsziele in der Kölner-Umgebung. Darüber hinaus bietet die Stadt Pulheim ein großes Freizeitangebot mit Sportvereinen, Spielplätzen und einem örtlichen Frei- und Hallenbad.

Die Stadt Pulheim gehört zu den attraktivsten Standorten im Kölner-Speckgürtel und ist aufgrund seiner Nähe zu Köln, Düsseldorf und Aachen sehr begehrt.

AUSSTATTUNG



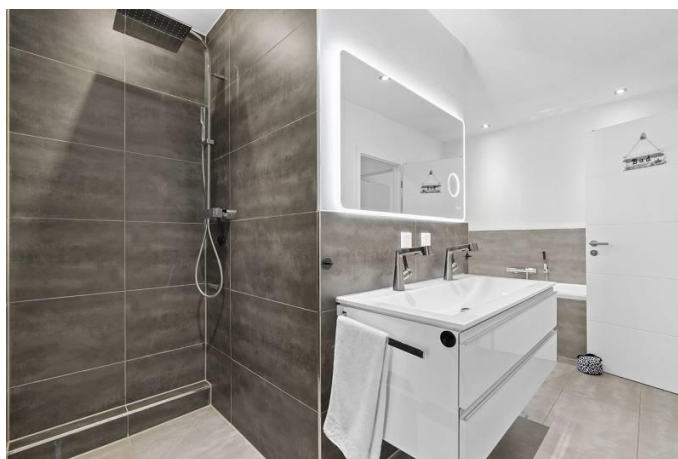
- Einfamilienhäuser geprägte exklusive Quartier-Umgebung in Pulheim-CITY
- mit schneller Verkehrsanbindung nach Köln, Düsseldorf u. Bonn
- Perfekt für Familien die Ruhe und Privatsphäre sowie viel Raum brauchen und sich zukünftig nicht um Sanierungen kümmern möchten
- Gut aufgeteilte freizügige und lichtdurchflutete 5,5-Zimmer in offener Bauweise errichtet
- KfW 55 Energieeffizienzstandard als exklusives Reihenendhaus aus Baujahr 2014 in TOP-Lage mit gehobener Ausstattung auf insg. 141 m² WFL u. zusätzlicher Nutzfläche
- Großzügiger Gartenbereich mit Terrasse, Spielturm und einem seitlichen Zugang zum Garten
- Wärmeschutzverglasung mit elektr. Rollläden und mit Fliegengitter an fast jedem Fenster / Tür
- Zwei Stellplätze für Ihre Autos stehen zur Verfügung: Garage mit Spitzboden und Stellplatz (14.000 EUR, 7.000 EUR im Preis inkludiert)
- Moderne hochwertige Ausstattung mit en Suite Badezimmer inkl. einer Badewanne, Walk-In Dusche und zusätzlicher Erweiterung der Nutzfläche im Spitzdach
- Geheizt wird per Nahwärme (Holzpellets) / Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Heizkörper im restlichen Bereich des Hauses
- Das Haus ist mit elektrischen Weinoor Markise incl. LED Beleuchtung und Infrarot Heizstrahler, Kamerasystem außen, Bioethanol Kamin, Steinwand im Wohnzimmer ausgestattet
- Hochwertige Nolte-Küche (Kaufpreis nach Absprache)
- 2 x Abstellraum im Dachgeschoss mit Vorbereitung für ein zweites Bad, 1 x Abstellraum im Erdgeschoss
- PV-Anlage 8,4 KW Peak mit Möglichkeit für Wallbox (Stromeinnahmen 2024: ca. 600 EUR)

! Raus aus der Miete, rein in das Familienglück!

GALERIE



GALERIE II



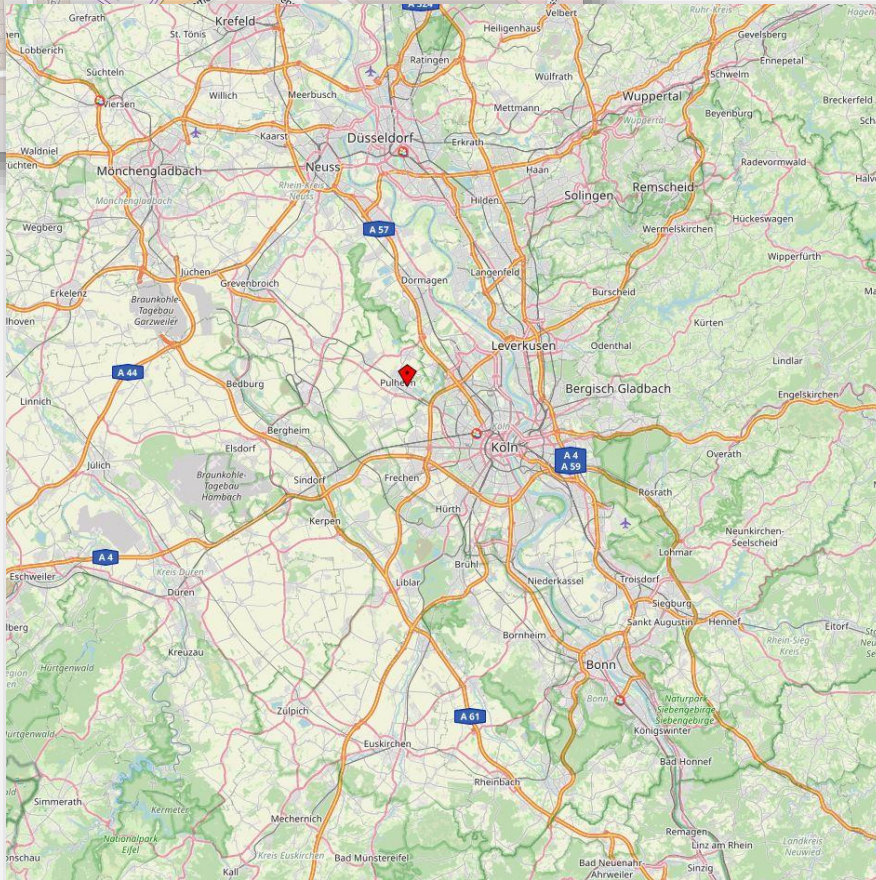
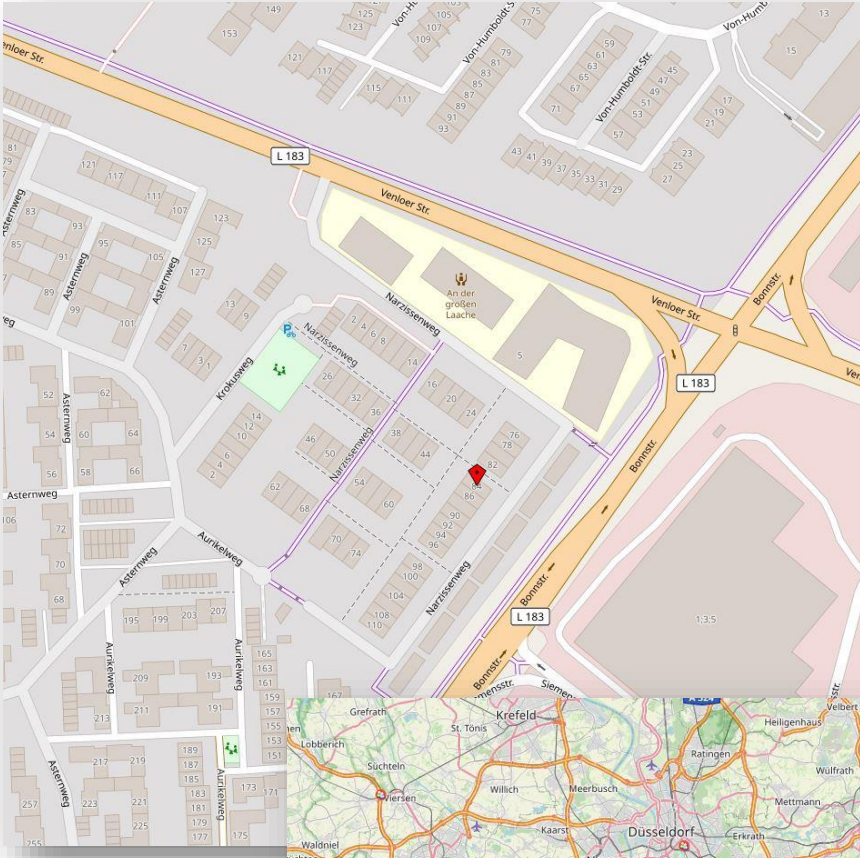
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBER- U. DACHGESCHOSS



MIKRO-/MAKROLAGE



COLOGNE
IMMOBILIEN

SONSTIGE ANGABEN



Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme **Ihre vollständigen Kontaktdaten** aufzunehmen. Daher können wir **nur Anfragen bearbeiten**, die Ihren **vollständigen** Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten.

Zwischenvermarktung bleibt vorbehalten. Wir behalten uns vor, bei Weitergabe unserer Exposés an Dritte Provision- bzw. Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Der **aktuelle Markt** bietet **interessante Gelegenheiten zum Verkauf** oder zur Vermietung. Gerne **beraten wir Sie** individuell und professionell.

Kostenfrei erstellen wir für Sie eine **aktuelle Analyse** des **Marktwertes** Ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir die **Vermittlung** auf unseren bewährten **professionellen** Standard.

Rufen Sie uns an: 02234 – 250 96 15

oder schreiben Sie uns: info@cologneimmobilien.de

Besuchen Sie uns auf: www.cologneimmobilien.de

Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der genannten Provision. Der Immobilienmakler hat ebenfalls einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. Die Provision wird mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig. Bei mehreren Interessenten kann ein Gebotsverfahren angeboten werden. Dementsprechend passt sich die Provision an.

Unsere Expertise:

Menschen & Immobilien - Wir beweisen, dass Immobilienvermarktung durch uns anders geht! Ausgezeichnet als Focus TOP 1.000 Makler in Deutschland und BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2024.



Jedes COLOGNE IMMOBILIEN Büro ist rechtlich und wirtschaftlich ein selbständiges Unternehmen



**WIRTSCHAFTSJURIST LL.M.
ALEXANDER MOTYL**

International Appraiser (DIA an der Universität Freiburg)
Diplom-Sachverständiger (DIA an der Univ. Freiburg) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV von Wohn- und Gewerbeimmobilien nach DIN EN ISO/IEC 17024, Zert. Nr. DIA-IB-685
Recognised European Valuer (REV) - TEGoVA - The European Group of Valuers Associations
Immobilien-Projektentwickler (IHK/EIA)
Projektmanager Level D der Deutschen Gesellschaft für Projektmanagement



**COLOGNE
IMMOBILIEN**
www.cologneimmobilien.de

IMMOBILIENMAKLER
SACHVERSTÄNDIGE
PROJEKTENTWICKLER

Hauptstr. 19 - 21
50226 Frechen
info@cologneimmobilien.de
www.facebook.com/cologneimmobilien
www.cologneimmobilien.de
T 02234 - 250 96 15
M 0151 – 246 99 246