



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



COLOGNE
IMMOBILIEN
www.cologneimmobilien.de

IMMOBILIENMAKLER
SACHVERSTÄNDIGER
PROJEKTENTWICKLER

Wir tragen die Immobilien DNA in uns!

FOCUS
TOP
IMMOBILIEN
MAKLER
2023
FRECHEN/
KÖLN
TEST BEWERTET IN ÜBEREINSTEMMUNG MIT
statista



Alexander Motyl (Hrsg.)
Wirtschaftsjurist LL.M., Dipl. Sachverständiger (DIA)
www.cologneimmobilien.de

WIRTSCHAFTSJURIST LL.M.
ALEXANDER MOTYL
DIPL. SACHVERSTÄNDIGER (DIA)
ZERT. IMMOBILIENGUTACHTER DIN 17024
+49 2234 250 96 15
www.cologneimmobilien.de

Sie suchen eine besondere Immobilie mit hoher Energieeffizienzklasse, ohne einen Renovierungsstau? Dann sind Sie hier richtig!

639.000 EUR
Courtage:
3,57 % inkl. der MwSt.





Objektnummer *PI_Wz_2025_13*

Pulheim - *TOP* TRAUMHAUS-REIHENENDHAUS IN PULHEIM-CITY AUS 2014 MIT PV-ANLAGE, GARAGE - ENERGIEKLASSE "B"

Eckdaten

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

Hausgeld

330,00 €

Courtagehinweis

**Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines V
Zahlung der genannten Provision in Höhe von 3,57 % inkl. der
ebenfalls einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem V
abgeschlossen. Die Provision wird mit dem Abschluss des no
MwSt.**

Wohnfläche

141,0 m²

Grundstücksfläche

250,0 m²

Anzahl Zimmer

5,0

Anzahl Schlafzimmer

4,0

Anzahl Badezimmer

1,0

Anzahl Stellplätze

2,0

Anzahl Balkone

1,0

Baujahr

2014

Zustand

NEUWERTIG

Ausstattungskategorie

Gehoben

Bad

Wanne, Fenster, Dusche

Küche

Einbauküche

Bodenart

Laminat, Fliesen

Heizungsart

Fern

Stellplatzart

Garage, Freiplatz

Gartennutzung

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

Gültig bis

Energiekennwert

Mit Warmwasser

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Jahrgang des Energieausweises

Gebäudeart

Verbrauchsausweis

18.02.2035

51,00 kWh/(m²*a) kWh/(m²*a)

Ja

Nahwärme

B

18.02.2025

2014

wohn

Objektbeschreibung

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

Lage

Distanz Einkaufsmöglichkeit 600 m

Distanz Kindergarten 1.800 m

Distanz Schule 1.500 m

Distanz öffentliche Verkehrsmittel 450 m

Distanz Autobahn 3.500 m

Distanz zum Spielplatz im Neubaugebiet 250 m

Das Einfamilienhaus als Reihnenendhaus 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.

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

Objektbeschreibung

Sehnen Sie sich nach einem Zuhause, in dem Sie und Ihre Familie in Ruhe der Zukunft entgegensehen können? Dann haben wir das perfekte Immobilienangebot für Sie! 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 zukunftsicher 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.

MEHR INFORMATIONEN AUF: www.cologneimmobilien.de

Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Zukunft gestalten!

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

- **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 wollen**
- **Gut aufgeteilte freizügige und lichtdurchflutete 5,5-Zimmer in offener Bauweise errichtet**
- **KFW 55 Energieeffizienzstandard Einfamilienhaus 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**
- **Antennen-/Telefonanschlüsse sind in jedem Raum vorhanden. Im Wohnzimmer auf beiden Seiten, sodass der Fernseher nicht an eine Seite gebunden ist**
- **2 Stellplätze für Ihre Autos stehen zur Verfügung: Garage mit Spitzboden und Stellplatz (14.000 EUR im Preis inkludiert)**
- **Moderne hochwertige Ausstattung mit en Suite Badezimmer inkl. einer Badewanne und einer Walk-In Dusche**
- **Repräsentativer und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit bodentiefer Panoramaschiebefensteranlage**
- **Geheizt wird per Nahwärme (Holzpellets) / Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Heizkörper im restlichen Bereich**
- **Das Haus ist mit elektrischen Weinor Markise incl. LED Beleuchtung und Infrarot Heizstrahler, Kamerasystem außen, Bioethanol Kamin, Steinwand im Wohnzimmer ausgestattet**
- **Hochwertige Nolte-Küche (Kaufpreis nach Absprache)**
- **Gäste-WC im Erdgeschoss**
- **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)**
- **Dachspeicher im Spitzdach mit gedämmtem Dachboden als Erweiterung von Stauraum**

! Raus aus der Miete, direkt einziehen und sofort wohlfühlen !

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

Sonstiges

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.

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. Bei mehreren Interessenten kann ein Gebotsverfahren vom Eigentümer gewünscht werden, sodass eine Courtageanpassung stattfinden kann. Die Provision wird mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

**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.

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. Und aktuell stehen wir als die TOP-5 Makler in KÖLN in der Zeitschrift CAPITAL!**

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



COLOGNE IMMOBILIEN
www.cologneimmobilien.de

IMMOBILIENMAKLER
SACHVERSTÄNDIGE
PROJEKTENTWICKLER

BELLEVUE
Best Property
Agents
2022

MEHR INFORMATIONEN



- Wirtschaftsjurist LL.M.
- Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten u. Pachten
- Zertifizierter Immobiliengutachter
nach DIN EN 17024
- Recognised European Valuer (REV)
- Projektmanager Level D (GPM)

Google ★★★★★

+49 (0) 2234 250 96 15 info@cologneimmobilien.de Hauptstr. 19 - 21 | 50226 Frechen

**IMMOBILIEN SICHER
BEWERTEN & VERKAUFEN**

WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE





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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Capital
MAKLER-KOMPASS
MAY 2023
Top-Makler Köln
★★★★★
Höchstnote für
Cologne Immobilien
IN TEST: 1.000 Makler GÜLTIG BIS: 09.23

FOCUS
TOP
IMMOBILIEN
MAKLER
2023
FRECHEN /
KÖLN
WICHTIG: MITTEL DER
STATISTIK
statista

BELLEVUE
BestProperty
Agents
2023

GUTSCHEIN

GUTSCHEIN GILT FÜR EINE KOSTENLOSE
MARKTPREISEINSCHÄTZUNG IHRER
IMMOBILIE DURCH EINEN ZERTIFIZIERTEN
GUTACHTER UND STUDIERTEN
WIRTSCHAFTSJURISTEN!

**IMMOBILIEN SICHER
BEWERTEN & VERKAUFEN**
WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE

DGuSV
Sachverständigen der
Deutschen
Gutachterausschüsse
& Sachverständigenverbände

COLOGNE
IMMOBILIEN

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

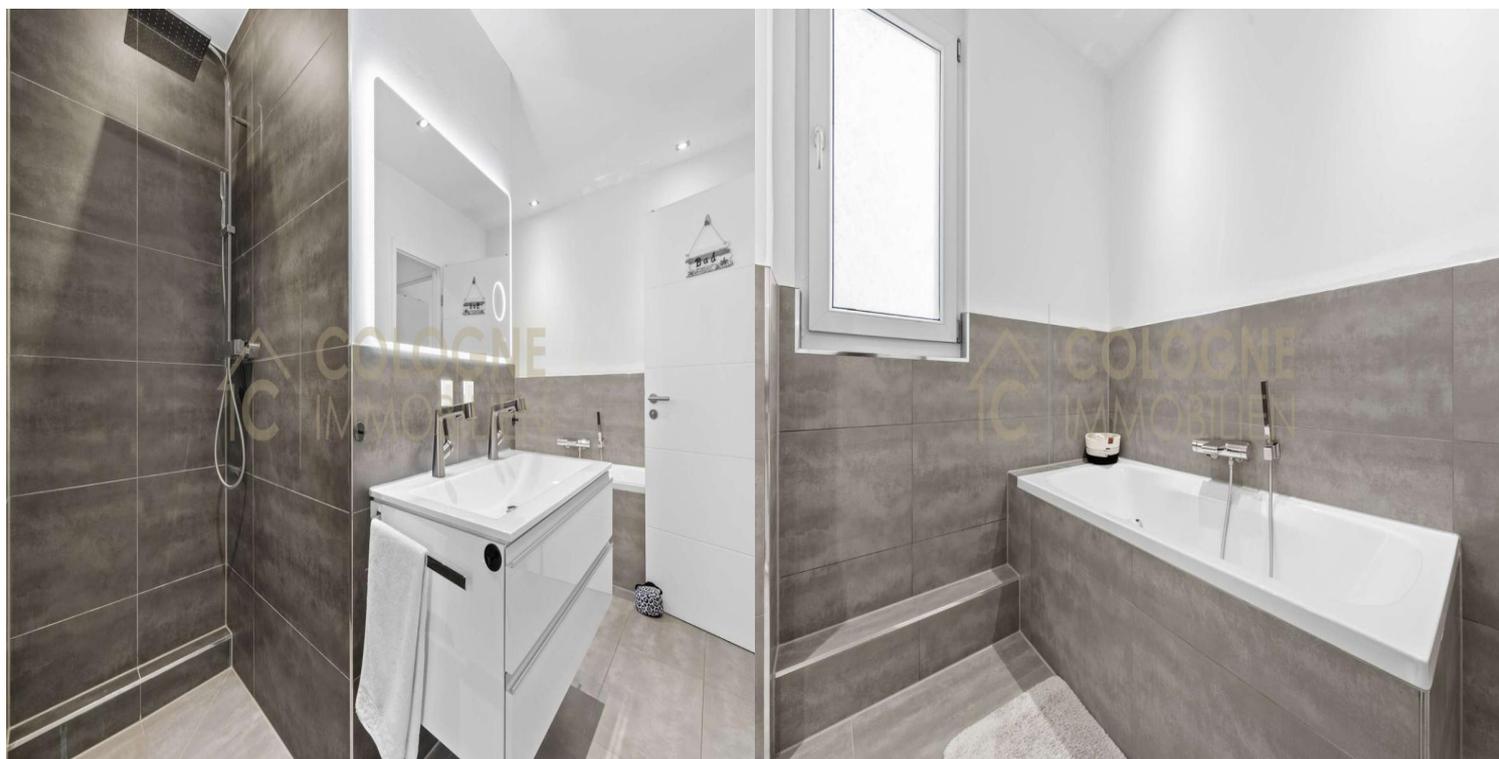
[Online ansehen](#)



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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sie interessieren sich für unsere Immobilie?
So gehen Sie vor:

1. Unsere Website besuchen
Weitere Bilder, Infos sowie unser Kontaktformular finden Sie unter: www.cologneimmobilien.de

2. Kontaktformular ausfüllen
Bitte vollständig ausfüllen, unsere AGB akzeptieren und Anfrage unverbindlich und kostenfrei absenden.

3. Maileingang prüfen
Wir bearbeiten Ihre Anfragen & senden Ihnen umgehend das Exposé zu. (Downloaden & lesen.)

4. Spam-Ordner überprüfen
Ggf. wurde unsere Antwort in Ihrem Spam-Ordner verschoben.

5. Anrufen
Sie finden keine Email von uns?
Dann rufen Sie uns bitte an: 02234 - 250 96 15

Sie haben keine Antwort erhalten?

WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE





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](#)