

# Pulheim: gemütliches EFH in guter Lage mit Garage und Fahrradschuppen zu verkaufen



50529 Pulheim

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 85,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 329.000,00 EUR

Scout-ID: 112358372  
Objekt-Nr.: Ltj-2019-08



## Ihr Ansprechpartner:

Litjes Immobilien  
Herr Nils Waltereit  
E-Mail: [info@litjes-immobilien.de](mailto:info@litjes-immobilien.de)  
Tel: +49 2831 9745846  
Mobil: +49 1522 4190646  
Fax: +49 2831 2519  
Web: <http://www.litjes-immobilien.de>

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	240,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	unbekannt
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	191,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3,57 % vom beurkundeten Kaufpreis

## Pulheim: gemütliches EFH in guter Lage mit Garage und Fahrradschuppen zu verkaufen



50529 Pulheim

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 85,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 329.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Das Wohnhaus wurde ca. 1968 in massiver Bauweise errichtet und ist vollunterkellert. Das Dachgeschoß, welches über eine Sprossenleiter erreichbar ist, ist nicht ausgebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 85 m<sup>2</sup>. Modernisierungen, die zur Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt haben, sind regelmäßig durchgeführt worden. Die Heizungsanlage (Öl, Junomat S 315) ist voll funktionsfähig. Das Objekt verfügt über Holz-Kunststofffenster sowie eine Holzhaustüre. Die dazugehörige Garage sowie ein vor dem Haus gelegener Schuppen (für Fahrräder o.ä.) runden das Objekt ab.

Das Gebäude weist einen guten Bauzustand auf; die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden in guter Qualität ausgeführt (bisheriger Eigentümer war Malermeister). Diese Immobilie ermöglicht viele Gestaltungsmöglichkeiten. Die Einheiten sind wie folgt dimensioniert:

**Kellergeschoss:** vollunterkellert. Neben einem Ölkeller sind 2 weitere Kellerräume vorhanden; ein Hobbykeller und ein Wasch- / Trockenraum mit eingebauter Dusche. Sämtliche Böden sind gefliest.

**Erdgeschoss:** Ein lichtdurchfluteter Wohn- / Essbereich, eine vollfunktionsfähige Küche, welche im Kaufpreis verankert ist; Flur mit Garderobe, Gäste-WC. Vom Wohn- / Esszimmer gelangt man direkt in den Garten.

**Obergeschoss:** Drei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad sind direkt vom Flur aus erreichbar. Das Tageslichtbad beinhaltet Wanne, eine Toilette und ein Waschbecken. Vom großen Elternschlafzimmer aus gelangt man auf den Balkon.

**Dachgeschoss:** Vom Treppenhaus aus gelangt man über eine Sprossenleiter in das nicht ausgebaute Dachgeschoss.

**Nebengebäude:** Als Nebengebäude ist eine Garage sowie ein geräumiges Gartenhaus / -schuppen vor dem Haus zu benennen.

### Lage:

Das vorliegende Objekt befindet sich in einem gemütlichen Wohngebiet, Die kleinräumige Lage des Grundstücks ist als gute Lage zu bezeichnen. Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch eine Wohnnutzung geprägt.

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen sowie die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sind in erreichbarer Nähe gelegen. Die Autobahnzufahrt liegt in unmittelbarer Nähe.

### Sonstiges:

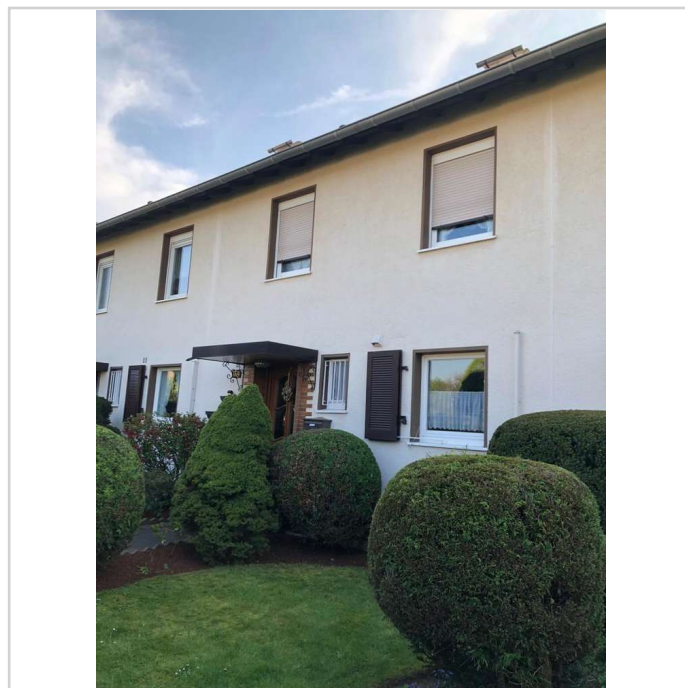
Die Übernahme des Objekts erfolgt nach individueller Absprache.

Dieses Exposé basiert ausschließlich auf Angaben und Unterlagen des Verkäufers. Sie sind nur soweit geprüft und

erfolgten nur nach bestem Gewissen, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit.

Die Kurzbeschreibung dieses Angebotes hat Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre E-Mail-Nachricht oder Ihren Anruf.

Bitte beachten Sie, dass wir schriftliche Anfragen nur mit kompletten Kontaktdaten bearbeiten können.



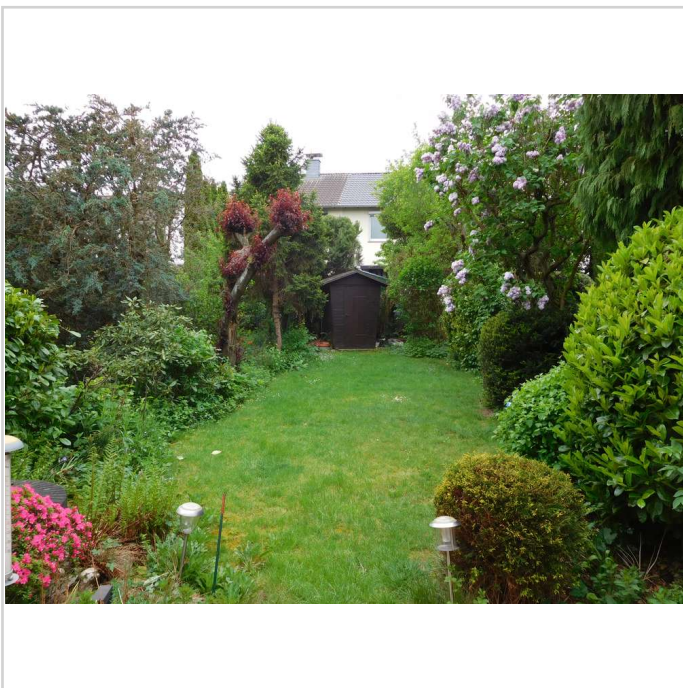
Hausansicht

# Pulheim: gemütliches EFH in guter Lage mit Garage und Fahrradschuppen zu verkaufen



50529 Pulheim

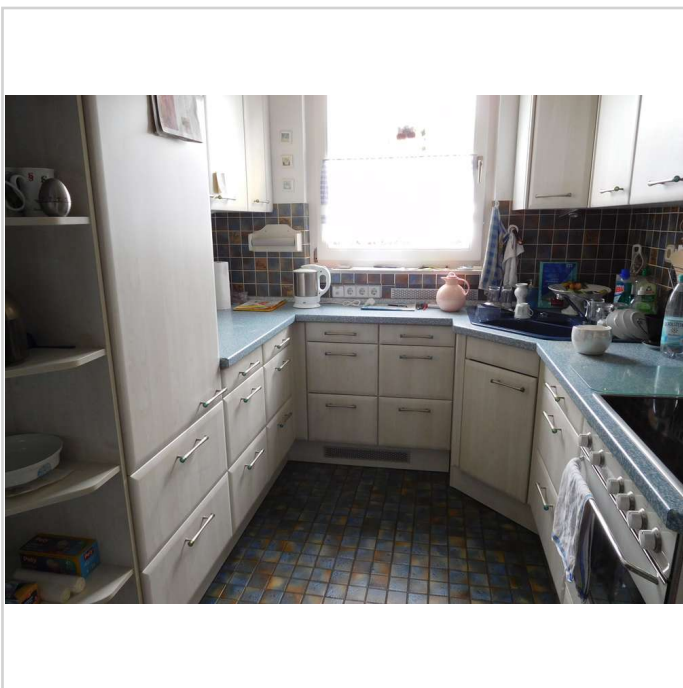
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 85,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 329.000,00 EUR



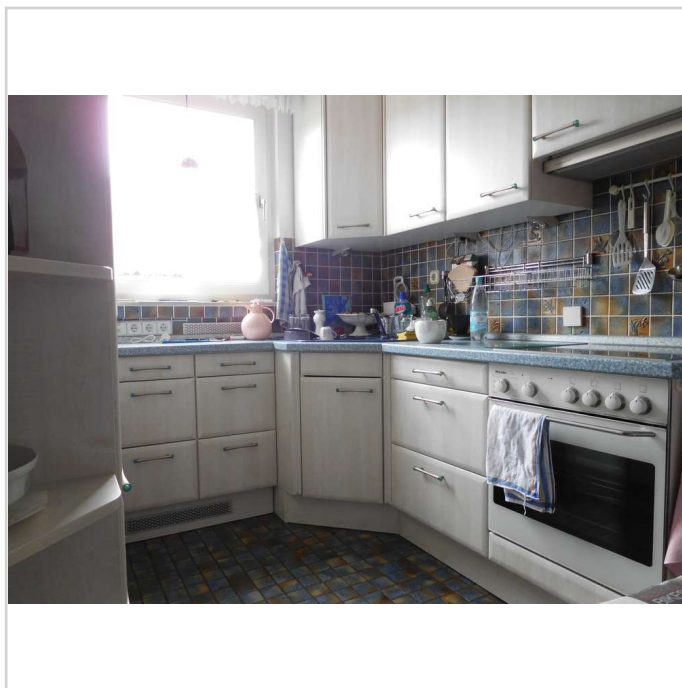
Garten



Hausansicht



Küche



Küche

## Pulheim: gemütliches EFH in guter Lage mit Garage und Fahrradschuppen zu verkaufen



50529 Pulheim

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 85,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 329.000,00 EUR

