CITYHOUSE: Schöne, gepflegte Doppelhaushälfte, mit großem Garten, Kamin, Garage und Stellplatz



50259 Pulheim / Brauweiler

Details

externe Objnr	1028130039
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	3
Kaufpreis	548.000 €
Provision	3,57 % des Kaufpreises
Wohnfläche	131 m^2
Nutzfläche	111 m^2
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	701 m^2

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

Baujahr lt. Energieausweis	1972	wesentlicher Energieträger	Öl

Beschreibung

Großzügige, gepflegte Doppelhaushälfte mit traumhaftem Garten.

Die Immobilie aus dem Baujahr ca.1972 befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Brauweiler und bietet ca. 131 m^2 Wohnfläche und ca. 57 m^2 Nutzfläche im Dachgeschoss.

Am Ende eines verkehrsberuhigten Wendehammers gelegen, genießen Sie hier ein Höchstmaß an Ruhe, Privatsphäre und Wohnqualität. Das außergewöhnlich große Eckgrundstück mit über 700 m^2 Fläche macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Markt.

Bereits der liebevoll angelegte Vorgarten vermittelt einen einladenden ersten Eindruck. Zum Haus gehören zudem eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt am Haus.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller und großzügiger Wohn- und Essbereich, modern gefliest mit gemütlichem Kamin, der besonders in den Wintermonaten für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein praktisches Gäste-WC.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den außergewöhnlich großen Garten. Das weitläufige Grundstück ist liebevoll angelegt und begeistert mit einer weiteren Terrasse, gepflegten Beeten, abwechslungsreicher Bepflanzung sowie altem Baumbestand. Hier finden Gartenliebhaber, Familien mit Kindern und Ruhesuchende gleichermaßen ihr persönliches Paradies. Die Ecklage des Grundstücks schafft dabei ein zusätzliches Maß an Freiraum und Privatsphäre.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Das vorhandene Wannenbad bietet eine solide Grundlage für eine zeitgemäße Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Eine wertvolle Ergänzung des Raumangebots stellt das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss dar. Die hier vorhandene Fläche ist als Nutzfläche ausgewiesen und nicht in der Wohnfläche enthalten. Sie bietet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Nutzungswünsche und schafft zusätzlichen Freiraum für Arbeiten, Hobbys oder persönliche Entfaltung. Praktische Abstellbereiche in den Dachschrägen runden die funktionale Gestaltung dieses Geschosses ab.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet ein außergewöhnlich großzügiges Flächenangebot. Neben einem Abstellraum steht ein Hauswirtschaftsraum, ein Heizungsraum sowie ein vielseitig nutzbarer großer Hobbyraum zur Verfügung. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Hobbyraum in den Garten, wodurch sich dieser Bereich ideal für Freizeitaktivitäten, handwerkliche Arbeiten oder als zusätzlicher Rückzugsort nutzen lässt.

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, entspricht jedoch energetisch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die vorhandene Ölheizung sowie weitere energetische Modernisierungsmaßnahmen bieten Käufern die Möglichkeit, die Immobilie zukunftssicher und nach individuellen Vorstellungen zu gestalten. Besonders interessant ist hierbei die Möglichkeit, von aktuellen Förderprogrammen für energetische Sanierungen zu profitieren, wodurch sich attraktive Chancen zur nachhaltigen Wertsteigerung der Immobilie ergeben.

Die Immobilie wird zum 01.11.2026 bezugsfrei und steht dem neuen Eigentümer ab diesem Zeitpunkt zur Verfügung.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre außergewöhnliche Kombination aus hervorragender Lage, großem Grundstück, familienfreundlichem Grundriss und erheblichem Entwicklungspotenzial. Das seltene Eckgrundstück in ruhiger Wohnlage bietet beste Voraussetzungen für langfristig werthaltiges Wohnen in einer der gefragtesten Wohngegenden des Kölner Umlands.

Eine seltene Gelegenheit für Familien, Gartenliebhaber und Käufer, die sich ihren Wohntraum in bester Lage von Brauweiler verwirklichen möchten.

Weitere Bilder finden Sie auf unserer Internetseite:
www.cityhouse-immobilien.de

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

Lage

Brauweiler ist ein Stadtteil der Stadt Pulheim im Rhein-Erft-Kreis und liegt westlich von Köln. Der Ort befindet sich am östlichen Rand der Ville-Höhenzüge in der Kölner Bucht und grenzt unmittelbar an das Kölner Stadtgebiet. Trotz der Nähe zur Metropole Köln ist Brauweiler überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grünräumen umgeben.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die nahegelegenen Autobahnen A1, A4 und A57 sind Köln, Düsseldorf und Aachen schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr verbindet Brauweiler über mehrere Buslinien mit den Bahnhöfen in Pulheim und Köln sowie mit den umliegenden Stadtteilen.

Das Ortsbild wird maßgeblich durch die historische Abtei Brauweiler geprägt, eine der bedeutendsten Klosteranlagen des Rheinlandes. Die ehemalige Benediktinerabtei bildet das kulturelle und historische Zentrum des Stadtteils und ist bis heute ein wichtiger Veranstaltungs- und Kulturstandort.

Brauweiler verbindet somit die Vorteile einer ruhigen, grünen Wohnlage mit der unmittelbaren Nähe zum Wirtschafts- und Kulturraum Köln und zählt zu den bevorzugten Wohnstandorten im Westen der Domstadt.

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

Ausstattung Beschreibung

Doppelhaushälfte, Baujahr ca. 1972

- Vorgarten

- Flur

- Separate Küche

- Wohn- und Esszimmer mit Kamin

- Garten

- Terrasse 1 überdacht

- Terrasse

---

1. Obergeschoss

- Elternschlafzimmer

- Kinderzimmer 1

- Kinderzimmer 2

- Wannenbad

Dachgeschoss (Nutzfläche) ca. 57,30 m^2

- Flur

- Separater Hobbyraum

- Abstellflächen

Keller

- Heizungsraum

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

- Öltank unterirdisch

- Hobbyraum mit Zugang zum Garten

- Hauswirtschaftsraum

- Abstellraum

Garage

Stellplatz

Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

www.cityhouse-immobilien.de

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, sprechen Sie uns hierzu gerne an.

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. Irrtum vorbehalten.Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung, oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees zustande. Der Courtagesatz liegt bei Kaufobjekten bei 3,57 % der notariell beurkundeten Kaufsumme, inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (wie etwa Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen, Veräußerung von Inventar etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht. Die Provision ist verdient und fällig bei Beurkundung des Kaufvertrages. Als Makler können wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig werden. Weitere Details entnehmen Sie bitte unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Widerrufsbelehrung

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
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln
Fax: 0221-57080089
Email: info@cityhouse-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. 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, 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 Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung



Seitenansicht mit Garage



Rückseite Haus



Gartenfläche



Gartenfläche

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Hausflur mit Treppenhaus



Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse und Garten



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Geräumige Küche



Gäste WC



Treppenaufgang



Elternschlafzimmer zur Gartenseite

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Kinderzimmer zur Straßenseite



Kinderzimmer zur Gartenseite



Wannenbad



Flur/Treppenaufgang 1.OG

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

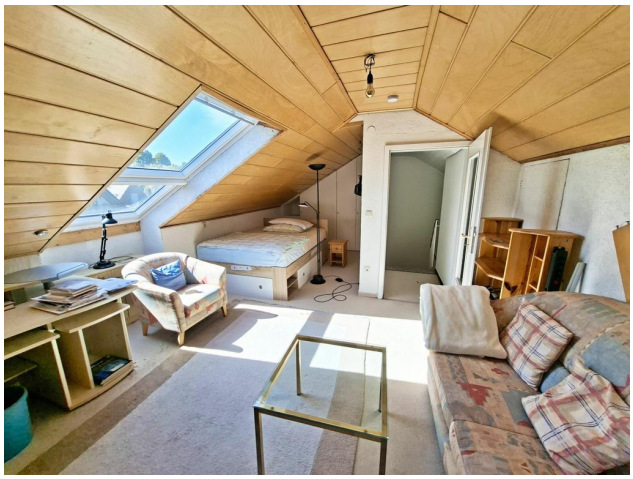
E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



20260528_162845



Eingangsbereich Dachgeschoss



Dachgeschoss (Nutzfläche)

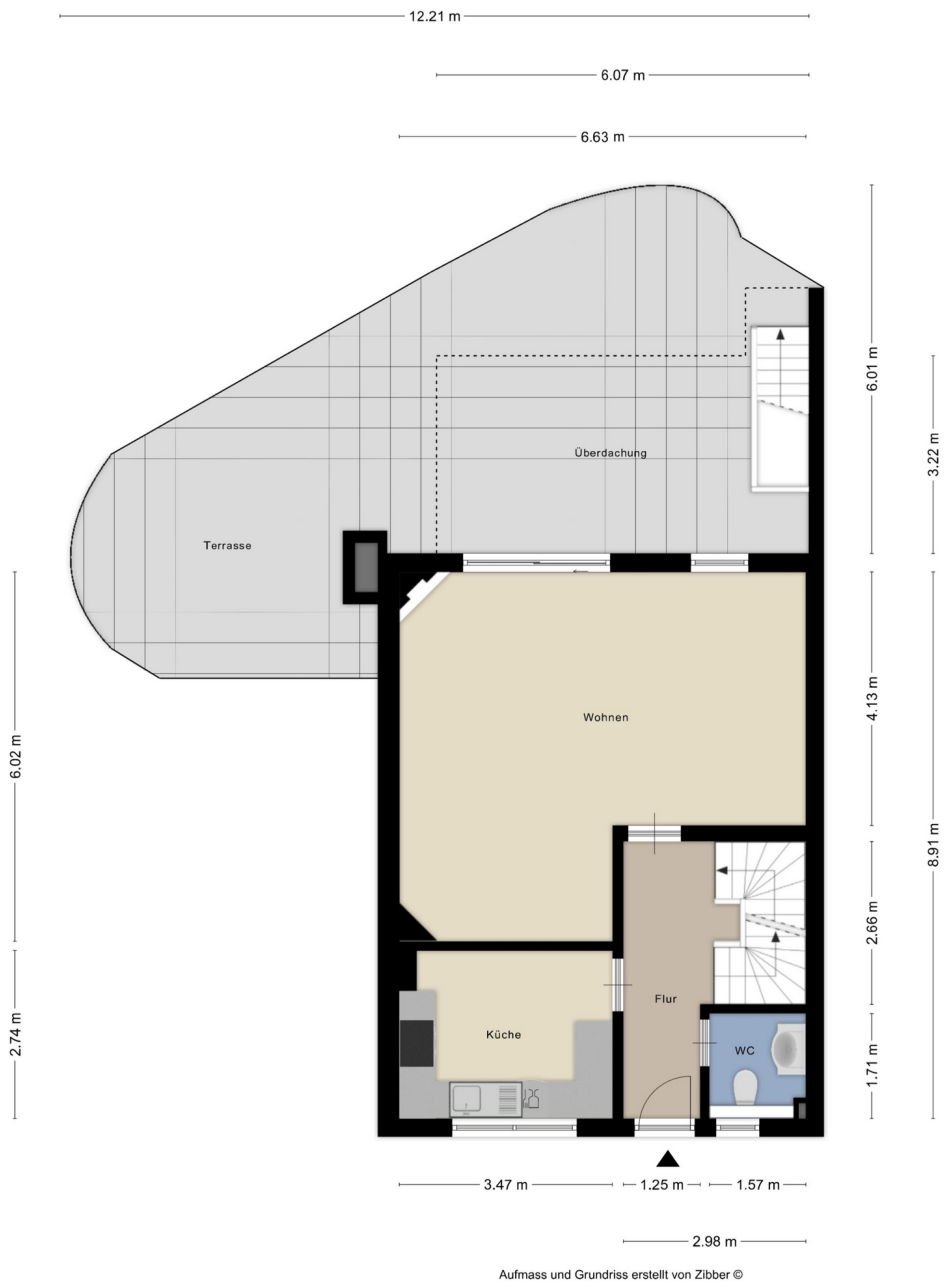


Wendehammer vor dem Haus

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Erdgeschoss mit Terrassenfläche

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



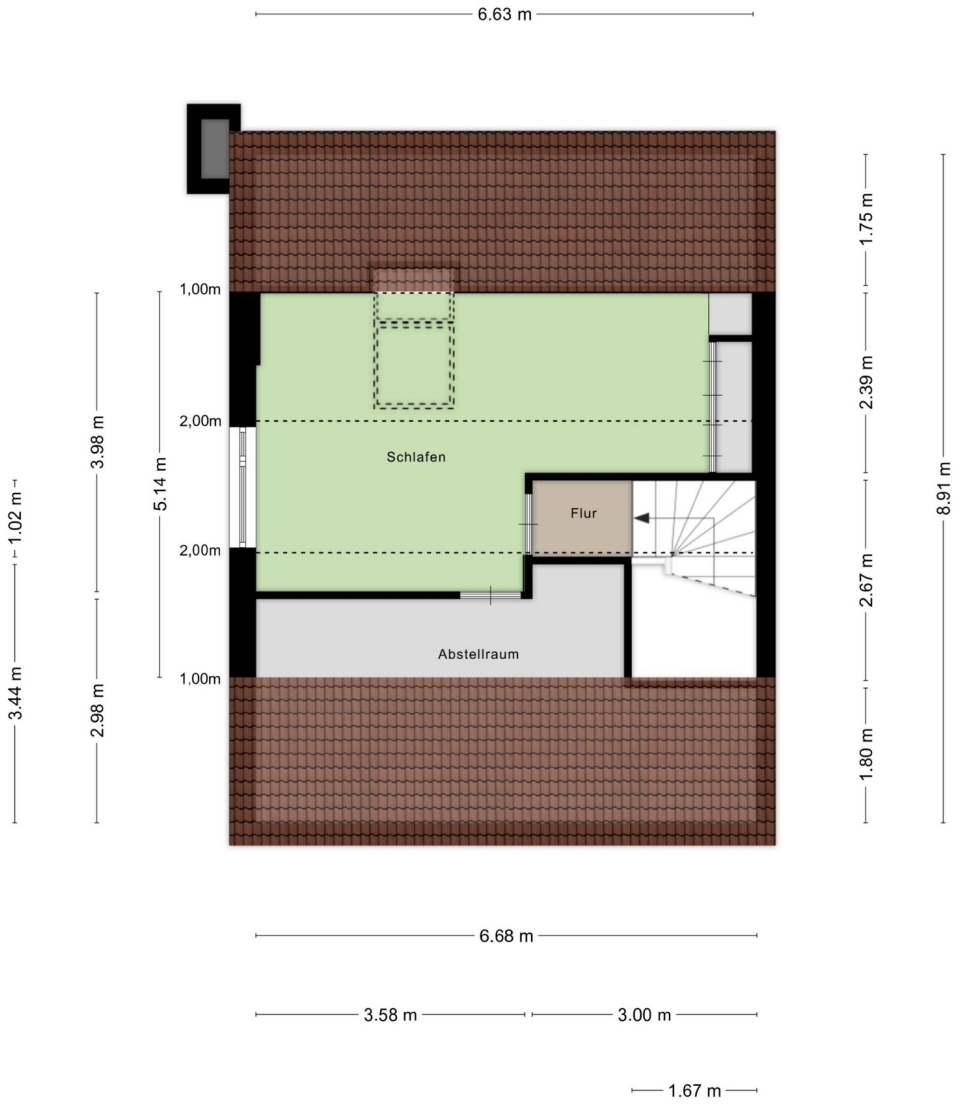
Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

1. Obergeschoss

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



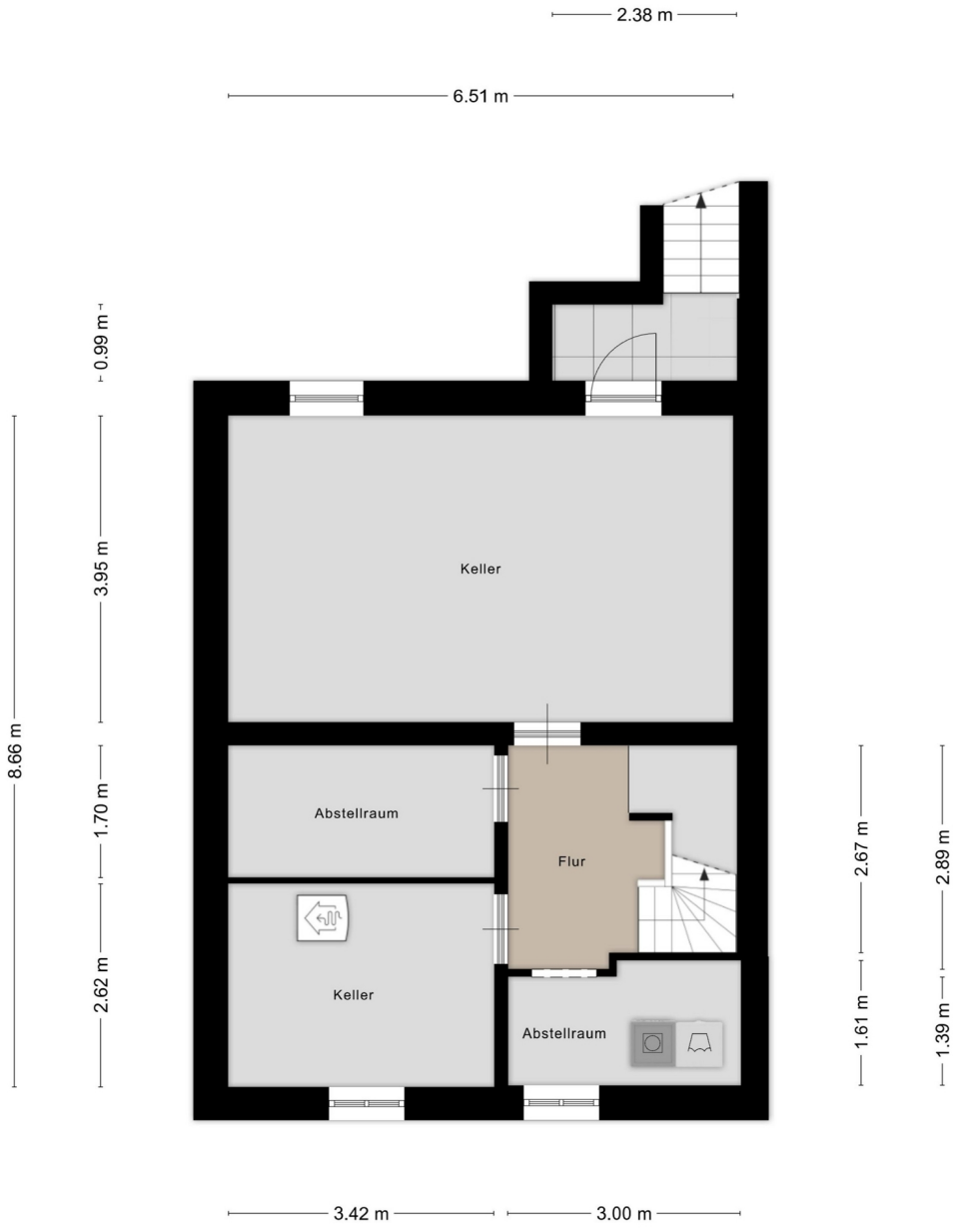
Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Dachgeschoss

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Kellergeschoss

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Auszeichnung-Capital 2025

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Flyer Immobilie verkaufen für Exposé

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de