



---

## REIHENMITTELHAUS BUNGALOW

---

Top Lage | Keller mit Wohnraum | 111 qm Wohnfläche

## Eckdaten

Objektart	Reihenmittelhaus / Bungalow
Baujahr	1975
Ortangaben	Pulheim-Stommeln
Lage	Wohngebiet
Wohnfläche	111 qm
Grundstück	332
Balkon/Terrasse	ja
Gäste-WC	ja, mit Dusche
Küche vorhanden	ja
Einbauküche	ja
Stellplatztyp	Garage
Stellplatzanzahl	2
Anzahl Zimmer	3-4
Qualitätszustand	gut, marktüblich
Qualität der Ausstattung	gut
Bodenbelag	Marmor, Fliesen, Teppich
Keller	ja, zu Wohnzwecken ausgebaut
Energieausweistyp	Energieausweis
Ausweis gültig bis	14.04.2034
Energieausweis liegt vor	ja
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl-Heizung
Energieausweisdatum	15.04.2024
Energieeffizienzklasse	F
Energiekennwert	161,6 kWh
Vermietet	nein

## Kaufpreis

549.000, - EUR, zzgl. Provision

### **Schüller & Cie. GmbH**

Am Vogelsang 17A | 50374 Erftstadt

Tel.: 02235 464464 | Fax: 02235 9299055

immobilien@schuellerundcie.de | www.schuellerundcie.de



## **Provision**

3,57% inkl. 19% MwSt.

Provisionshinweis: Es handelt sich um ein provisionspflichtiges Angebot für den Käufer.

Die mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdiente und fällige Provision beträgt 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. und wird berechnet aus der verbrieften Kaufsumme.

## **Ansprechpartner**

Mehmet Sahin  
immobilien@schuellerundcie.de  
Tel.: 02235 464464 | Fax: 02235 9299055

## **Objektbeschreibung**

Dieses charmante Reihenmittelhaus im Bungalow-Stil wurde im Jahr 1975 erbaut und bietet eine Wohnfläche von 111 Quadratmetern auf einem 332 Quadratmeter großen Grundstück. Das Haus verfügt über einen schönen Garten, ein Gäste-WC mit Dusche, ein Badezimmer, einen großzügigen Wohnraum mit Essbereich, zwei gemütliche Schlafzimmer, eine voll ausgestattete Küche und einen ausgebauten Keller, der zusätzlichen Wohnraum bietet. Zudem gehören zwei Garagenstellplätze zum Objekt. Dieses Haus bietet somit viel Platz und Komfort für seine Bewohner.

**Schüller & Cie. GmbH**  
Am Vogelsang 17A | 50374 Erftstadt  
Tel.: 02235 464464 | Fax: 02235 9299055  
immobilien@schuellerundcie.de | www.schuellerundcie.de

 **Schüller & Cie.**  
WIR SEHEN DAS GANZE

## Lage

Stommeln ist ein Ortsteil der Stadt Pulheim im Rhein-Erft-Kreis nordöstlich der Rheinmetropole Köln. Die optimale Anbindung an die Großstadt sowie ein breites Angebot an Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten zeichnet Stommeln aus und macht es zu einem begehrten Wohnstandort. Das Zentrum von Stommeln verfügt über eine Vielzahl attraktiver Geschäfte, dem Wochenmarkt und zahlreichen Cafés und Restaurants. Auch für den Nachwuchs ist gesorgt. Stommeln bietet den Kleinsten eine Vielfalt an Spielplätzen, Kindergärten und Schulen.

Vom ortseigenen Bahnhof in Stommeln gelangen Sie in weniger als 20 Minuten zum Kölner Hbf. Es fahren weitere Regionalbahnen in die umliegenden Nachbarstädte. Die ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz wird durch die Nähe zu den Autobahnen A1, A57 und A61 geboten.

## Sonstiges

Für Besichtigungstermine bitten wir um Kontaktaufnahme. Die Kontaktdaten entnehmen Sie bitte aus dem Exposé.

Eine gute Bonität wird vorausgesetzt und muss anhand einer Schufa-Auskunft nachgewiesen werden. Vorher werden keine Besichtigungstermine vereinbart.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Kontaktaufnahme bitte per E-Mail. Bitte senden Sie uns vorab Ihre persönlichen Eckdaten zu. Dazu gehören; Name, Berufsstatus, Familienstand, Einkommen, Eigenkapital, ggf. Finanzierungsvorhaben und Kaufpreiszahlung.

Gerne bieten wir Ihnen auch eine maßgeschneiderte Finanzierung an. Sprechen Sie uns einfach an!

### **Schüller & Cie. GmbH**

Am Vogelsang 17A | 50374 Erftstadt

Tel.: 02235 464464 | Fax: 02235 9299055

immobilien@schuellerundcie.de | [www.schuellerundcie.de](http://www.schuellerundcie.de)



## Bilder



**Schüller & Cie. GmbH**  
Am Vogelsang 17A | 50374 Erftstadt  
Tel.: 02235 464464 | Fax: 02235 9299055  
immobilien@schuellerundcie.de | www.schuellerundcie.de

 **Schüller & Cie.**  
WIR SEHEN DAS GANZE



**Schüller & Cie. GmbH**  
Am Vogelsang 17A | 50374 Erftstadt  
Tel.: 02235 464464 | Fax: 02235 9299055  
immobilien@schuellerundcie.de | www.schuellerundcie.de

 **Schüller & Cie.**  
WIR SEHEN DAS GANZE



**Schüller & Cie. GmbH**  
Am Vogelsang 17A | 50374 Erftstadt  
Tel.: 02235 464464 | Fax: 02235 9299055  
immobilien@schuellerundcie.de | www.schuellerundcie.de

 **Schüller & Cie.**  
WIR SEHEN DAS GANZE



**Schüller & Cie. GmbH**  
Am Vogelsang 17A | 50374 Erftstadt  
Tel.: 02235 464464 | Fax: 02235 9299055  
immobilien@schuellerundcie.de | www.schuellerundcie.de

 **Schüller & Cie.**  
WIR SEHEN DAS GANZE

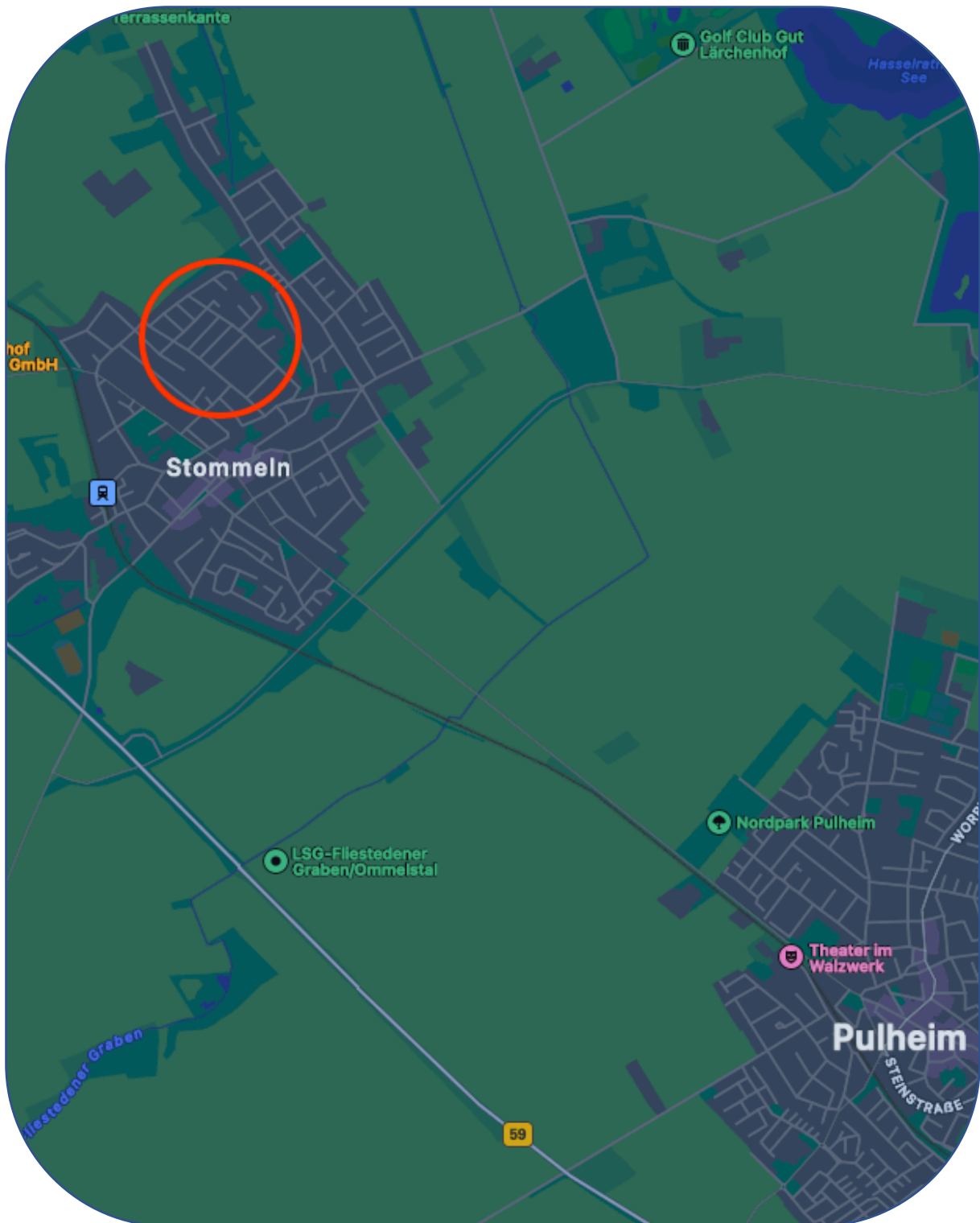




**Schüller & Cie. GmbH**  
Am Vogelsang 17A | 50374 Erftstadt  
Tel.: 02235 464464 | Fax: 02235 9299055  
[immobilien@schuellerundcie.de](mailto:immobilien@schuellerundcie.de) | [www.schuellerundcie.de](http://www.schuellerundcie.de)

 **Schüller & Cie.**  
WIR SEHEN DAS GANZE

## Lageplan



### Schüller & Cie. GmbH

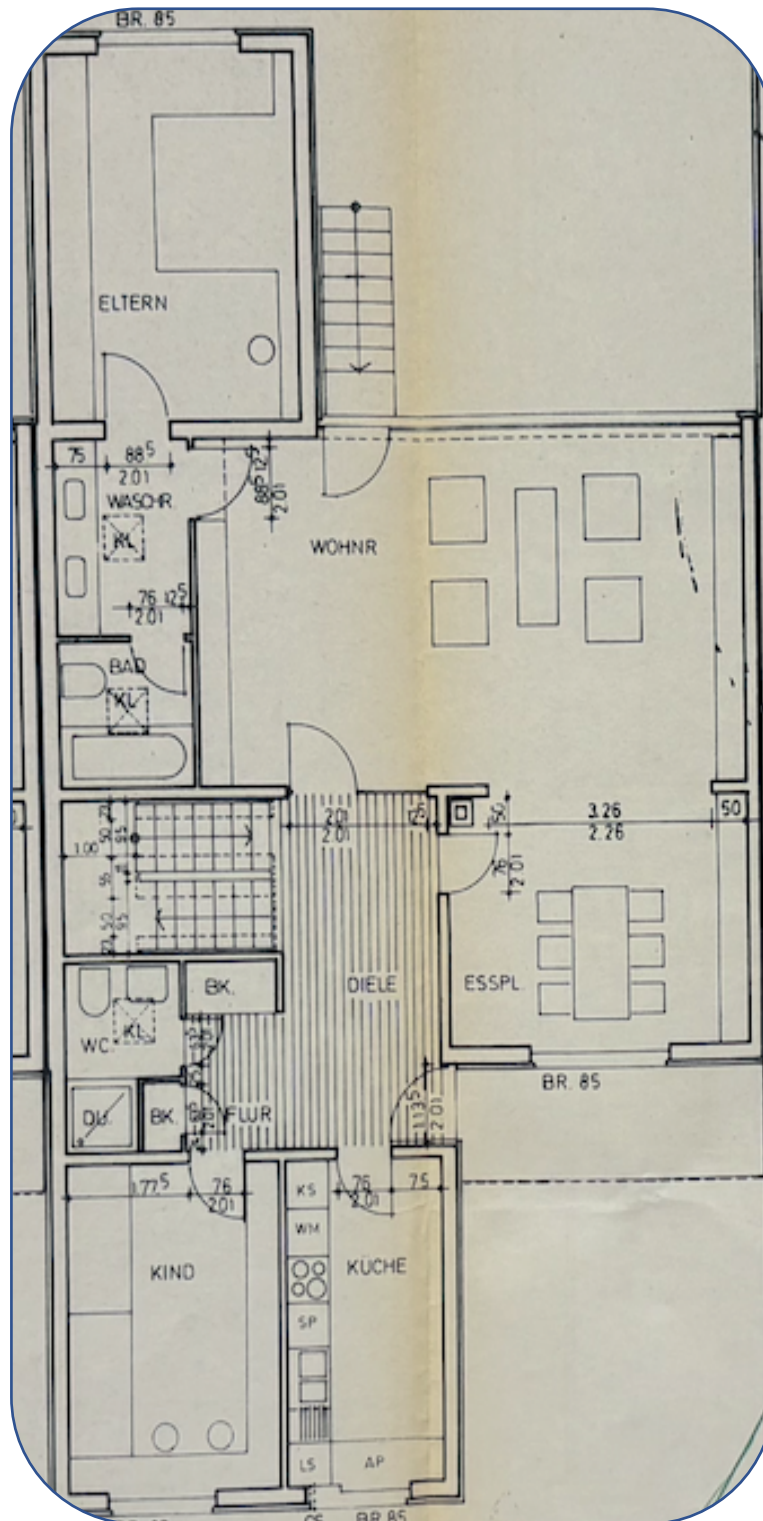
Am Vogelsang 17A | 50374 Erftstadt

Tel.: 02235 464464 | Fax: 02235 9299055

immobilien@schuellerundcie.de | [www.schuellerundcie.de](http://www.schuellerundcie.de)

 **Schüller & Cie.**  
WIR SEHEN DAS GANZE

## Grundriss Erdgeschoss



**Schüller & Cie. GmbH**

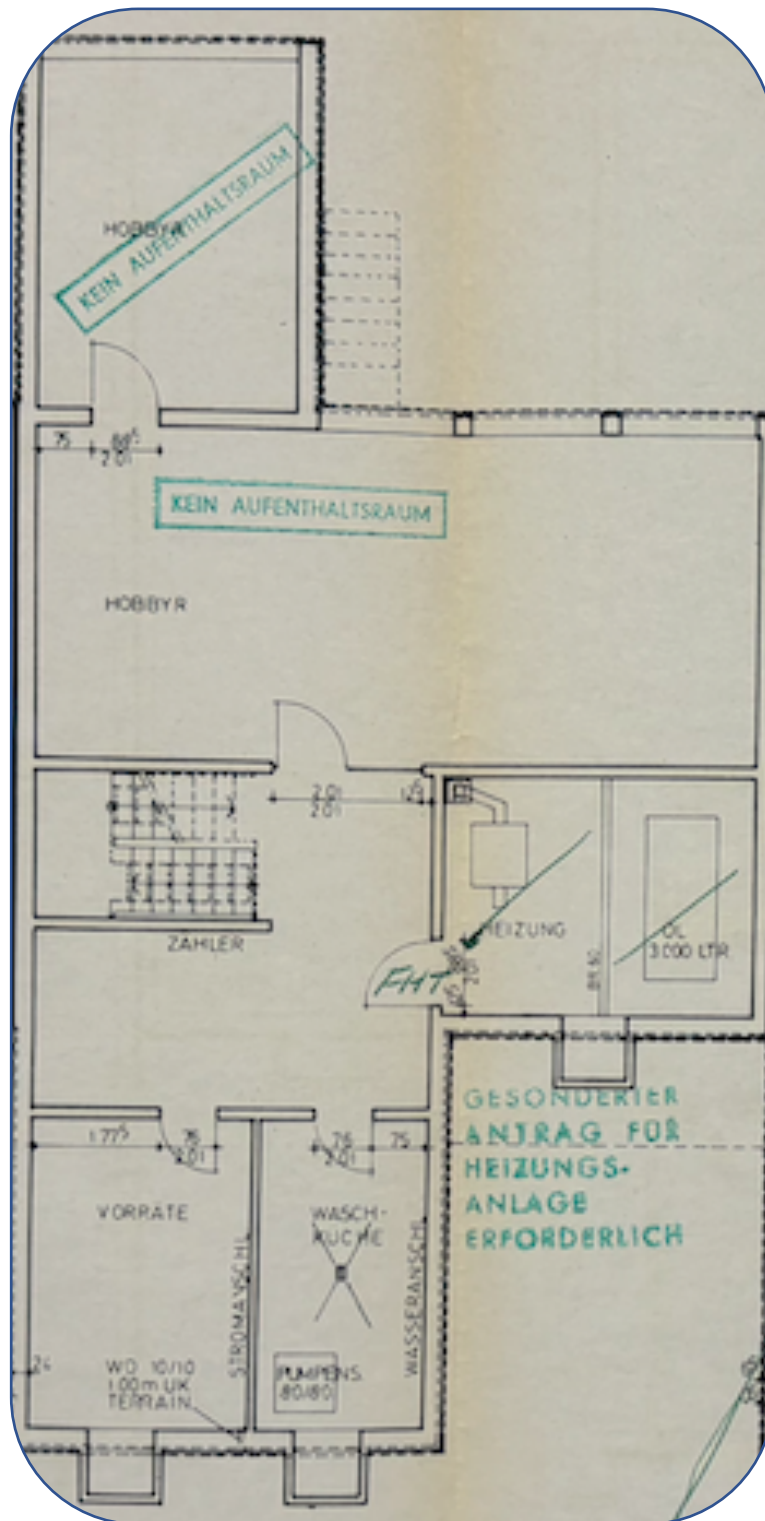
Am Vogelsang 17A | 50374 Erftstadt

Tel.: 02235 464464 | Fax: 02235 9299055

immobilien@schuellerundcie.de | www.schuellerundcie.de

 **Schüller & Cie.**  
WIR SEHEN DAS GANZE

## Grundriss Kellergeschoss



Schüller & Cie. GmbH

Am Vogelsang 17A | 50374 Erftstadt

Tel.: 02235 464464 | Fax: 02235 9299055

immobilien@schuellerundcie.de | www.schuellerundcie.de

 Schüller & Cie.  
WIR SEHEN DAS GANZE

# Energieausweis

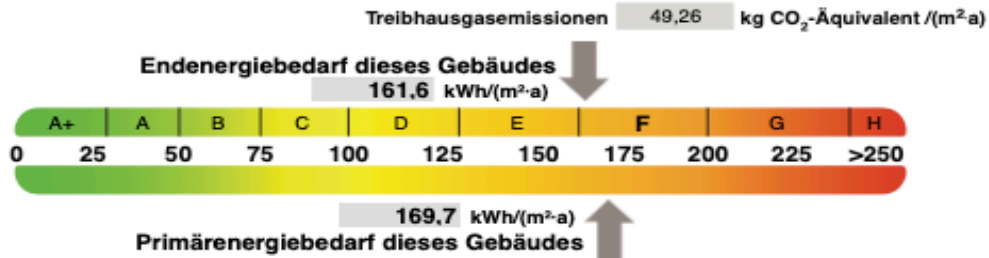
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2024-005045536

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 161,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>4</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>5</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

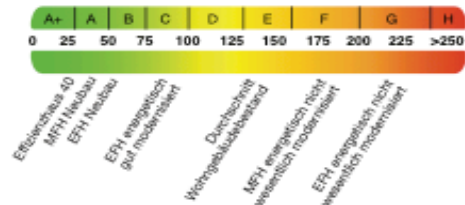
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>6</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
<input type="text"/>	%	%	%
<input type="text"/>	%	%	%
Summe <sup>8</sup> :			%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>10</sup> :
<input type="text"/>	%
<input type="text"/>	%
Summe <sup>8</sup> :	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärme-/Kälteenergie

Schüller & Cie. GmbH

Am Vogelsang 17A | 50374 Erftstadt

Tel.: 02235 464464 | Fax: 02235 9299055

immobilien@schuellerundcie.de | www.schuellerundcie.de

 Schüller & Cie.  
WIR SEHEN DAS GANZE