

# Exposé

Gut Lindenhof // Bernhardstr. 118 in Pulheim-Brauweiler

---







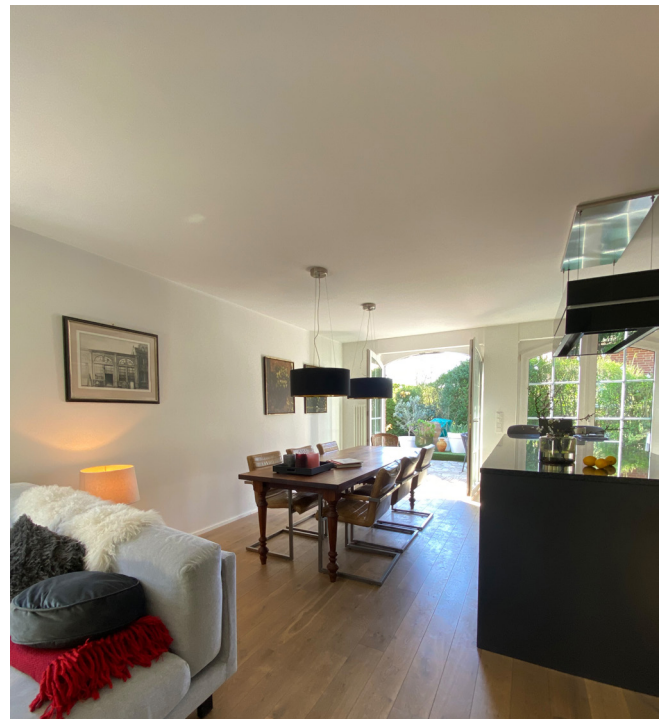
## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Reihenendhaus im „Gut Lindenhof“ in Pulheim-Brauweiler.

Die Anlage wurde 2001 mit einer Tiefgarage errichtet. Das Haus verfügt über einen der größten Grundstücksanteile im Gut und es stehen 2 TG-Plätze zur Verfügung, einer ausgestattet mit einer Wallbox. Das Besondere am Konzept der Häuser und Wohnungen im Gut Lindenhof ist, dass man von der TG einen direkten Zugang zum Haus hat, so dass Schmutz, Schuhe, Jacken, etc. gleich im Keller bleiben ... Lebensmittel werden direkt aus dem Auto in die Vorratsschränke gepackt.

Das Haus hat 5 Zimmer bei 140qm Wohnfläche, hinzu kommt das UG mit einem großen Kellerraum und zwei weiteren Räumen mit Waschmaschinen- und Wasseranschluss für Hobby und Garten. Insgesamt stehen damit 166qm an Flächen zur Verfügung. Hinzu kommt noch ein ausgebauter Dachboden mit einer ausklappbaren Treppe, um z.B. Koffer oder Akten zu verstauen.





Das EG wurde 2018 komplett umgebaut, die Treppe geschlossen, eine offene SieMatic-Küche mit Insel eingebaut (z.T. Gaggenau-Geräte/ ferngesteuerte Berbel-Haube incl. Granitanlage) und hochwertiger Eiche-Holzdielenboden verlegt. Zudem haben wir raumhohe Türen, Bücherregale, Schubladen und Dielenschränke einbauen lassen.

Die Rolladenpanzer (überwiegend Aluminium) sind bis auf wenige Ausnahmen elektrisch gesteuert.

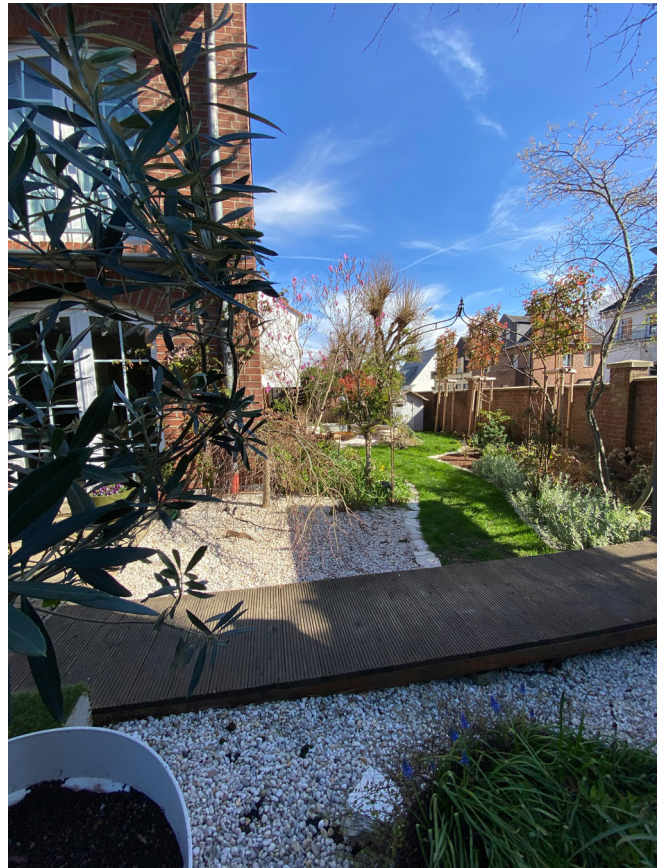
Zudem wurde ein Wäscheschacht eingebaut, so dass die Wäsche vom 1. OG in die Waschküche geworfen werden kann.

Der Garten hat südwestliche Ausrichtung und wurde 2023 neu mit einer Feuerstelle und Spalierbäumen angelegt. Ein separater Zugang zum Grundstück führt auf die Bernhardstraße raus.



## Hauptmerkmale der Immobilie

- 140qm Wohnfläche, 5 Zimmer, plus Keller und Dachboden
- 2 TG-Stellplätze (TG kameraüberwacht und ein TG-Stellplatz mit Wallbox)
- angelegter Garten mit schönem Baumbestand
- SieMatic-Einbauküche mit hochwertigen Geräten.
- Baujahr 2001 von Gut Lindenhof, umgebaut 2018
- Wäscheschacht
- zentrale Wasser-Entkalkungsanlage



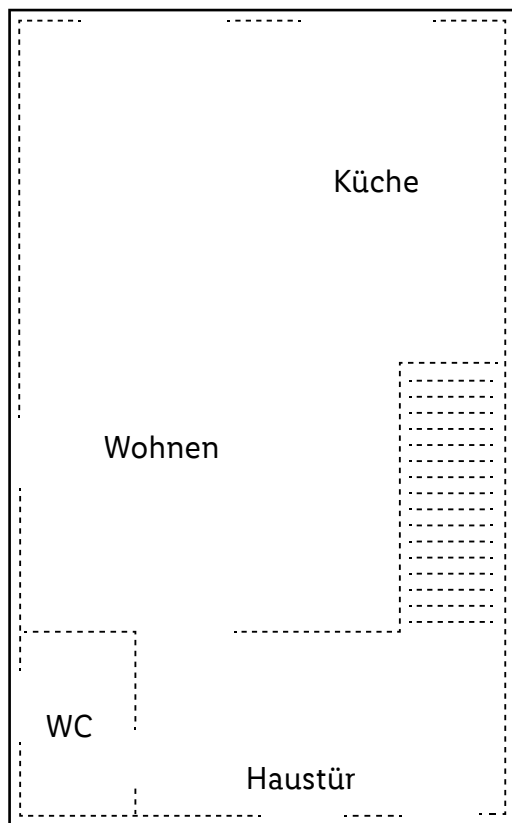


## Exposé EG – komplette Sanierung und Neugestaltung 2018

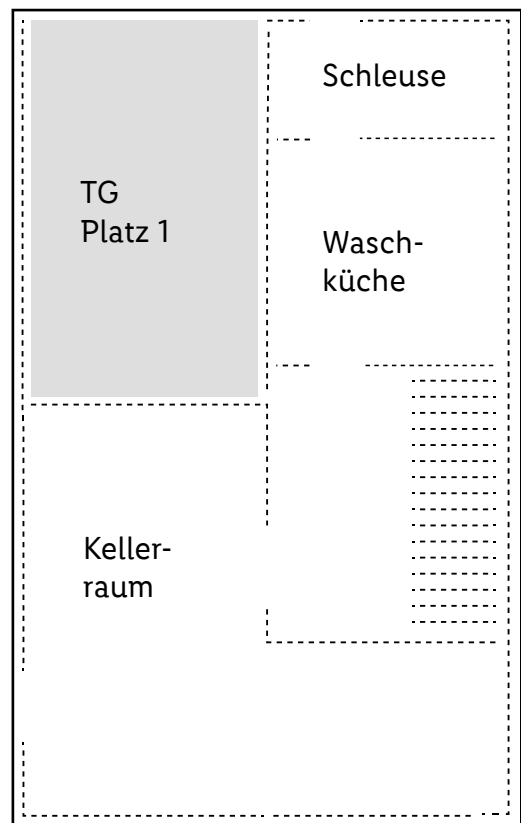


- Anlage WEG-verwaltet, d.h. kein alleiniges Kostenrisiko bei etwaigen Reparaturen von Heizung, Dach und Gemeinschaftseigentum.
- Ferngesteuerte Weinor-Kassetten-Markise mit zusätzlich ausfahrbarem Sichtschutz

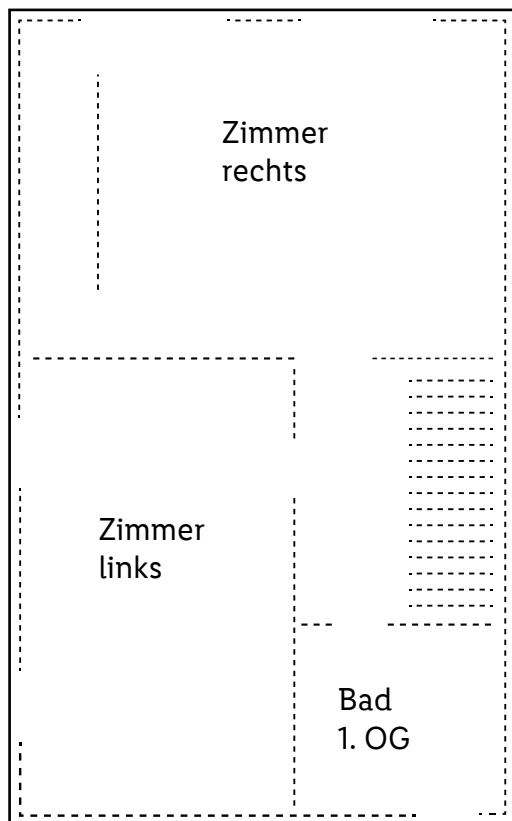




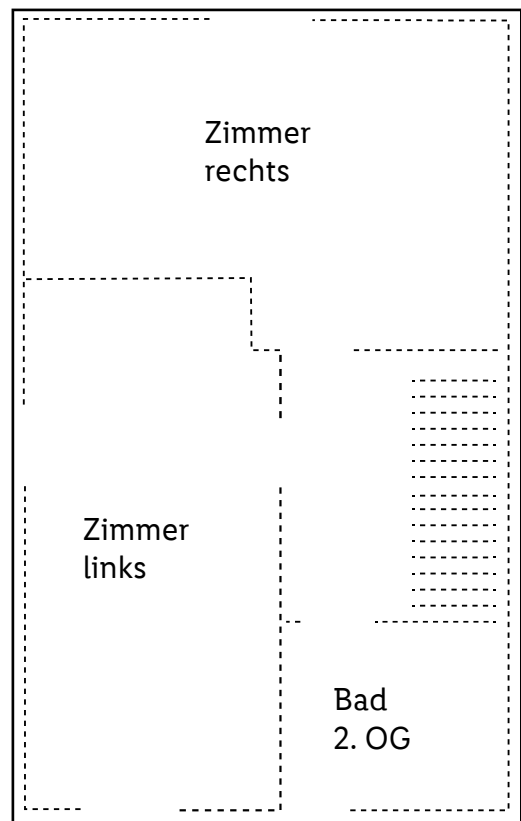
EG



UG



1. OG



2. OG



→ Haustür und Zugang zum Hof

Unten:  
Der Flur und das Gäste-WC. Mit großem  
Spiegel, Garderobenschrank und Schiebetür.

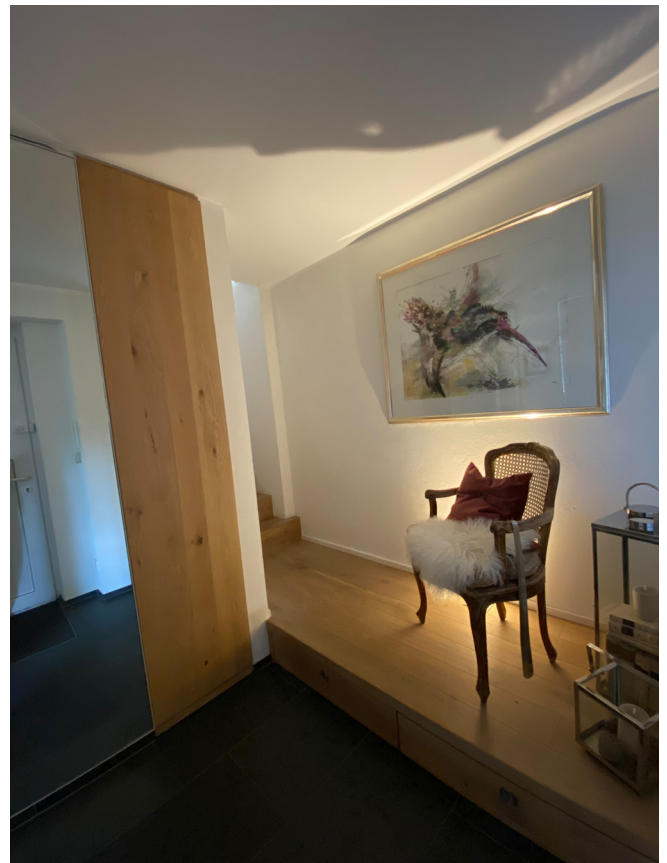






Die Treppe vom EG ins erste OG wurde vom Schreiner geschlossen und perfekt eingepasst. Unter der Stufe zur Treppe gibt es weiteren Stauraum für Schuhe und Regenschirme.

Oben:  
Die Treppe vom 1.OG ins 2.OG mit dem praktischen Wäscheschacht.





Exposé 1. OG Zimmer rechts, Zimmer links, Badezimmer





Exposé 2. OG Zimmer rechts, Zimmer links, Badezimmer

