

Pulheim

Charmantes Reihenmittelhaus mit Gartenidylle – stilvoll modernisiert im Herzen von Pulheim

Property ID: 25456020



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 245 m²

Property ID: 25456020 - 50259 Pulheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25456020 - 50259 Pulheim

At a glance

Property ID	25456020
Living Space	ca. 119 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1965
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25456020 - 50259 Pulheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	186.76 kWh/m²a
Energy certificate valid until	26.06.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25456020 - 50259 Pulheim

The property



Property ID: 25456020 - 50259 Pulheim

The property



Property ID: 25456020 - 50259 Pulheim

The property



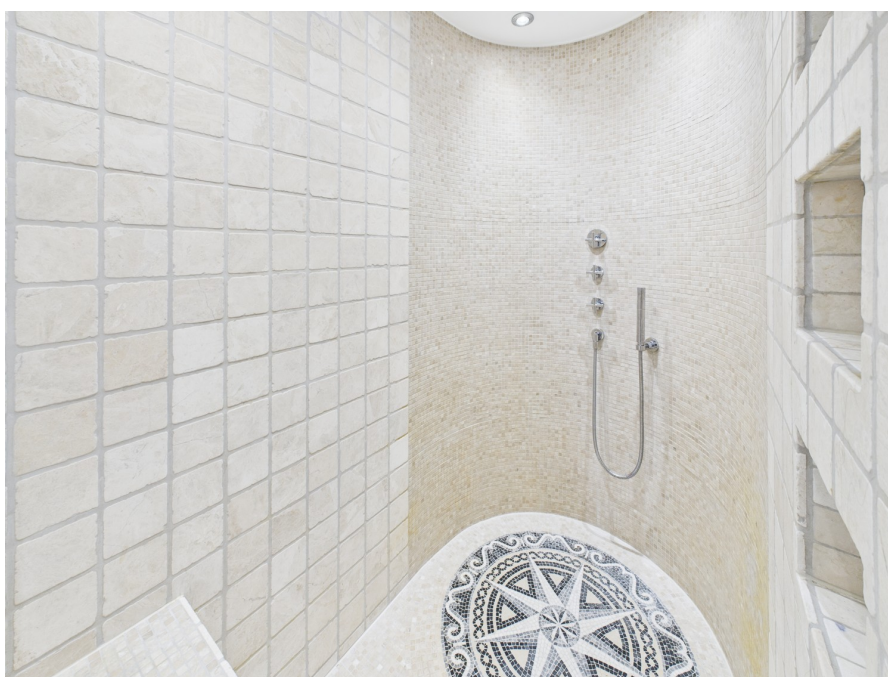
Property ID: 25456020 - 50259 Pulheim

The property



Property ID: 25456020 - 50259 Pulheim

The property



Property ID: 25456020 - 50259 Pulheim

The property



Property ID: 25456020 - 50259 Pulheim

The property



BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

www.von-poll.com

Property ID: 25456020 - 50259 Pulheim

A first impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses charmante Reihenhaus mitten in Pulheim. Mit einer Wohnfläche von ca. 119?m² und einem Grundstück von 245 m² ist dieses Reihenmittelhaus das ideale Zuhause für Paare oder kleine Familien.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der einen harmonischen Übergang in den hellen Wohnraum schafft. Die vollausgestattete, moderne Küche mit hochwertiger Granitarbeitsfläche verbleibt in der Immobilie. Das Erdgeschoss ist ausgestattet mit pflegeleichten Fliesen. Ein Gäste-WC komplettiert das Raumangebot dieser Ebene.

Der liebevoll angelegte Garten mit südlich ausgerichteter Sonnenterrasse ist ein echtes Highlight der Immobilie. Die 2020 neu gestaltete Terrasse mit Überdachung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl im Freien – wetterunabhängig und charmant zugleich. Ein praktisches Gartenhäuschen ergänzt das Angebot und bietet Stauraum für Gartengeräte.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei lichtdurchflutete Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Ankleidezimmer nutzen lassen. Das Schlafzimmer verfügt über einen Balkon mit Blick in den Garten – ein ruhiger Rückzugsort für eine Tasse Kaffee am Morgen oder ein gutes Buch am Nachmittag.

Das großzügige Badezimmer wurde im Rahmen der Modernisierungen zwischen 2005 und 2009 zu einer echten Wohlfühloase umgestaltet. Ausgestattet mit Fußbodenheizung, einer modernen, ebenerdigen Dusche, einer komfortablen Badewanne und einem integrierten Fernseher wird es zur privaten Wellnessoase im mediterranen Stil. Ein praktischer Zugang zum Dachgeschoss bietet zusätzliche Flexibilität – ideal als Ruheraum, Gäste Zimmer oder Bibliothek.

Im Kellergeschoss befindet sich ein Hauswirtschaftsraum, sowie ein vielseitig nutzbarer Hobbybereich – ideal als Heimwerkstatt, kreatives Atelier, Musikzimmer oder Fitnessbereich – hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage im nahegelegenen Garagenhof.

Property ID: 25456020 - 50259 Pulheim

Details of amenities

Alles auf einen Blick:

- Reihenmittelhaus
- Baujahr: 1965
- Grundstück: 245 m²
- Wohnfläche: ca. 119 m²
- Modernisierung 2005 - 2009
- Dachausbau inkl. Gauben und neuer Dacheindeckung 2005
- Gas-Heizung aus 2005
- Elektrik aus 2009
- Neue dreifach verglaste Kunststofffenster im Kellergeschoss
- Doppelt verglaste Kunststofffenster im OG und DG aus 2009
- Elektrische Rollläden im Ober- und Dachgeschoss
- Fliesen- und hochwertiger Eichenparkettboden
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Deckenspots
- Elektrische Rollläden
- Wasserleitungen aus 2005
- Neue Terrasse aus 2020
- Küche aus 2005

Property ID: 25456020 - 50259 Pulheim

All about the location

Pulheim ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen und liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Köln entfernt. Die Stadt Pulheim hat eine Einwohnerzahl von etwa 57.000 und ist in 12 Stadtteile unterteilt.

Das Stadtzentrum von Pulheim ist geprägt von einer Kombination aus historischen und modernen Gebäuden. Der Pulheimer Bahnhof ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und bietet eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Köln, Düsseldorf und Aachen. In der Innenstadt befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Auch die Bildung Ihrer Kinder wird in Pulheim bestens gefördert. In Pulheim gibt es einige Grundschulen, ein Gymnasium und eine Realschule, die von der Immobilie sogar zu Fuß zu erreichen sind. Aber auch die umliegenden Schulen sind mit dem Bus oder Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

In der näheren Umgebung der Stadt Pulheim gibt es mehrere Naturschutzgebiete, wie das Pulheimer Bach- und Quellgebiet oder die Pulheimer Seenlandschaft. Diese bieten Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Schwimmen. Außerdem gibt es in Pulheim mehrere Parks und Grünflächen.

Kulturell bietet Pulheim einige interessante Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Paffendorf, welches heute ein Kulturzentrum ist und regelmäßig Veranstaltungen und Ausstellungen beherbergt. Auch die St. Kosmas und Damian Kirche aus dem 12. Jahrhundert ist einen Besuch wert. In der Nähe des Stadtzentrums befindet sich auch das Galeriehaus, welches wechselnde Ausstellungen moderner Kunst zeigt.

Die Stadt Pulheim ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn A1 und A57 sind in kürzester Zeit zu erreichen und bieten eine schnelle Verbindung in Richtung Köln und das Ruhrgebiet. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto zu erreichen. Insgesamt ist Pulheim eine lebhafte Stadt mit einer guten Infrastruktur und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

Property ID: 25456020 - 50259 Pulheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 186.76 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25456020 - 50259 Pulheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com