

Pulheim

# Helle Gartenwohnung mit Garage im Herzen von Pulheim

Property ID: 25456012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 312.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76,15 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25456012 - 50259 Pulheim

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

Property ID: 25456012 - 50259 Pulheim

## At a glance

Property ID	25456012	Purchase Price	312.000 EUR
Living Space	ca. 76,15 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	2001	Modernisation / Refurbishment	2024
Type of parking	1 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25456012 - 50259 Pulheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	99.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.12.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25456012 - 50259 Pulheim

## The property



Property ID: 25456012 - 50259 Pulheim

## The property



Property ID: 25456012 - 50259 Pulheim

## The property



Property ID: 25456012 - 50259 Pulheim

## The property





Property ID: 25456012 - 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](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25456012 - 50259 Pulheim

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25456012 - 50259 Pulheim

## A first impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung aus dem Jahr 2001. Auf ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie modernen Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer beeindruckt mit einer großzügigen Fensterfront und einer Schiebetür, die direkten Zugang zur sonnigen Terrasse bietet. Über wenige Stufen gelangen Sie in Ihren eigenen kleinen Garten – ein idyllischer Rückzugsort zum Entspannen und Genießen. Ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne runden das Angebot ab. Die gesamte Wohnung ist mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Die Böden sind mit Parkett und pflegeleichten Fliesen ausgelegt, dabei sorgt die Fußbodenheizung in allen Räumen für angenehme Wärme. Die moderne Einbauküche – bereit für Ihre persönliche Ausstattung – bietet viel Stauraum und Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders praktisch: Ein angrenzender Vorratsraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Platz. Ergänzend steht Ihnen ein separater Kellerraum zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist die Garage mit elektrischem Rolltor und Stellplatz davor, die Sie bequem über Ihre Terrasse erreichen. Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die ein modernes, komfortables Zuhause in ruhiger und dennoch zentraler Lage suchen!

Property ID: 25456012 - 50259 Pulheim

## Details of amenities

Alles auf einen Blick:

- ca. 34 m<sup>2</sup> großer Wohn-Essbereich
- helle Souterrainwohnung
- eigener Garten
- Einbauküche ohne Elektrogeräte
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- großes Schlafzimmer
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerraum
- geringes Hausgeld
- Garage
- Zentrale Lage in Pulheim - fußläufig alles erreichbar

Property ID: 25456012 - 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: 25456012 - 50259 Pulheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 99.62 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25456012 - 50259 Pulheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)