pulheim – Pulheim

Modernes Zweifamilienhaus mit bezugsfreier Erdgeschosseinheit in Pulheimer Bestlage

??????? ????????: 25456010

???? ??????: 950.000 EUR • ?????????: ca. 300 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 411 m²

??????? ????????: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25456010
?????????	ca. 300 m²
????? ??????	???????? ?????
?????????? ???	19.05.2025
???????	8
????????? ??? ????????	6
????????	4
???? ??????????	2010
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	950.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ????????

??????? ????????: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????	?????? ?????? ?????????	30.52 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ???	16.04.2035	????????? ??????????? ????????	A
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	2010

??????? ????????: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

?? ???????

VON POLL
IMMOBILIEN®

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

??????? ????????: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

??????

Badezimmer
10.33 m²
Flur
5.2 m²
Waschraum
2 m²
Schlafzimmer
30.46 m²
Balkon 25%
3.33 (13.3) m²
Balkon 25%
8.41 (33.65) m²
Schlafzimmer
19.93 m²
Badezimmer
5.99 m²
Stock 1

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

??? ????? ????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses modernes Zweifamilienhaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial in gefragter Lage von Pulheim.

Inmitten einer ruhigen Wohngegend und dennoch hervorragend angebunden, präsentiert sich dieses stilvolle Zweifamilienhaus in Massivbauweise als ideale Kombination aus Eigenheim und Kapitalanlage. Das im Jahr 2010 erbaute Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch hochwertige Ausstattungsmerkmale, großzügige Raumaufteilungen und eine attraktive Grundstücksfläche von ca. 411 m².

Die Gesamtwohnfläche von ca. 300 m² verteilt sich auf zwei abgeschlossene Wohneinheiten, die sich zur teilweisen oder vollständigen Vermietung eignen. Die ca. 121 m² große Erdgeschosswohnung mit drei Zimmern steht derzeit leer und kann sofort bezogen oder neu vermietet werden. Sie verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Dusche sowie ein Gäste-WC und einen praktischen Hauswirtschaftsraum. Bodentiefe Fenster und zwei direkte Zugänge zur überdachten Terrasse mit gepflegtem Sonnengarten unterstreichen die gute Wohnatmosphäre.

Die ca. 180 m² große Maisonettewohnung im 1. und 2. Obergeschoss ist seit 2020 für 1.500 €/kalt vermietet und über eine Außentreppe separat erschlossen. Auf zwei Etagen bietet sie fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, zwei moderne Bäder – zwei davon en suite – sowie zwei großzügige Dachterrassen mit herrlichem Ausblick. Der offene Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche sowie ein überdachter Balkon schaffen ein komfortables Ambiente. Zwei Abstellräume und ein separates Gäste-WC komplettieren diese Wohneinheit.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen: Fußbodenheizung in allen Etagen, elektrische Rollläden, hochwertige Fenster- und Schiebetüranlagen, edle Granitböden sowie stilvolle Edelstahlgeländer stehen für ein gehobenes Wohnniveau. Eine Garage bietet zusätzlichen Komfort.

Ein vielseitiges Immobilienangebot in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Pulheim– sei es zur Eigennutzung, oder als Kapitalanlage.

??????? ????????: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

????????????? ??? ???????

Alles auf einen Blick:
- Zweifamilienhaus
- Massivbauweise
- Baujahr 2010
- Voll verklinkert
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- hochwertige Fenster- und Schiebetüranlagen

Erdgeschosswohnung:
- Dreizimmerwohnung
- großer offener Wohn-Essbereich
- offene Küche
- Schiebeelement zur Terrasse
- weiterer Terrassenausgang von der Küche aus
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- schöner Sonnengarten
- Die Erdgeschosswohnung ist leerstehend und kann selbst bezogen oder vermietet werden

Obergeschosswohnung:
- Maisonettewohnung
- vermietet an eine Familie
- Zugang der Wohnung über eine Außentreppe
- 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer

1. OG:
- Großer Wohn-Essbereich
- angrenzende Küche
- Ausgang zum überdachten Balkon von der Küche und vom Wohnbereich aus
- Gäste-WC
- zwei Schlafzimmer
- Ein modernes en suite Badezimmer mit Tageslicht
- zwei Abstellräume

2. OG:
- zwei große Schlafzimmer mit jeweils angrenzender Dachterrasse

- zwei Dachterrassen
- Zwei Badezimmer, davon ein en suite Bad
- Abstellraum

??????? ????????: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 30.52 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com