

Pulheim

## 4-Parteienhaus mit hochwertiger Ausstattung und 2 freien Wohnungen in Pulheim

Número da propriedade: 25456006ho



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

PREÇO DE COMPRA: 1.595.000 EUR • ÁREA: ca. 392 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12.5 • ÁREA DO TERRENO: 729 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25456006ho - 50259 Pulheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25456006ho - 50259 Pulheim

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25456006ho                              |
| Área                   | ca. 392 m²                              |
| Forma do telhado       | Telhado campo único                     |
| Quartos                | 12.5                                    |
| Quartos                | 8                                       |
| Casas de banho         | 4                                       |
| Ano de construção      | 2015                                    |
| Tipo de estacionamento | 6 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 1.595.000 EUR                                                             |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área arrendáve              | ca. 393 m²                                                                |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda                 |

Número da propriedade: 25456006ho - 50259 Pulheim

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                           | Consumo final de energia                                 | 154.84 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 13.07.2035                    | Classificação energética                                 | E                                 |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1968                              |

Número da propriedade: 25456006ho - 50259 Pulheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25456006ho - 50259 Pulheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25456006ho - 50259 Pulheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25456006ho - 50259 Pulheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25456006ho - 50259 Pulheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25456006ho - 50259 Pulheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25456006ho - 50259 Pulheim

## O imóvel



### 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

Número da propriedade: 25456006ho - 50259 Pulheim

## Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese attraktive Immobilie im Herzen von Pulheim. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 730 m<sup>2</sup> mit einer Wohnfläche von ca. 393 m<sup>2</sup> bietet das Mehrfamilienhaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das 2015 erbaute Haus umfasst insgesamt vier Wohneinheiten, die sich durch ihre gehobene Ausstattung und moderne Bauweise auszeichnen. Jede Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung und elektrischen Rollläden ausgestattet. Die hochwertigen Natursteinböden und 3-fach verglasten Kunststofffenster unterstreichen den hohen Standard der Immobilie.

Die Erdgeschosswohnung, die rund 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet, wird frei und kann hervorragend privat genutzt werden. Diese Wohneinheit verfügt über einen eigenen Eingang und privaten Garten, somit bietet sie einen hausähnlichen Charakter. Ein großzügiger Flur führt in das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum südlich ausgerichteten Sonnengarten. Eine moderne Küche mit Essbereich, ein Gäste-WC, drei Schlafzimmer, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne runden das Angebot im Erdgeschoss ab. Das Vermietungspotenzial liegt bei ca. 1.950,00 € kalt monatlich.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Wohneinheiten, die derzeit vermietet sind. Die linke Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> bietet zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie eine große Küche mit offenem Wohnbereich und Balkon. Die monatliche Kaltmiete beträgt 962,00 €.

Die rechte Wohnung (ca. 65 m<sup>2</sup>) umfasst ebenfalls zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine Küche mit offenem Wohnbereich sowie Zugang zum Balkon. Diese Wohnung ist für 900,00 € kalt vermietet.

Das Dachgeschoss beherbergt eine großzügige Wohnung mit ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier finden Sie ein Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse, einen Wohn- und Essbereich mit einer weiteren Dachterrasse sowie einen weiteren kleineren Raum, der als Ankleide oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Eine offene Küche ergänzt das Raumangebot. Diese Wohneinheit ist derzeit für 1.250,00 € kalt vermietet.

Zusätzlich bietet das voll unterkellerte Haus eine Ausbaureserve im Kellergeschoss. Die Räume im Keller können den einzelnen Wohnungen zugeteilt werden oder allein der Erdgeschosswohnung, sodass diese als Maisonettewohnung genutzt werden kann. Eine Küche und ein modernes Badezimmer sind hier bereits integriert.

Ein weiteres Highlight sind die sechs Stellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten für die Bewohner bieten.

Die Jahresnettokaltmiete beträgt aktuell 37.344,00 €.

Bei Neuvermietung der Erdgeschosseinheit sind 60.744,00 € zu erwarten.

Der Energieausweis wird aktuell beantragt und liegt zur Besichtigung vor.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung!

Número da propriedade: 25456006ho - 50259 Pulheim

## Detalhes do equipamento

Alles auf einen Blick:

- Mehrfamilienhaus (vier Parteien)
- Baujahr 2015
- Wohnfläche Erdgeschosswohnung ca. 162 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Obergeschosswohnungen ca. 65 m<sup>2</sup> & 75 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Dachgeschosswohnung ca. 91 m<sup>2</sup>
- Ausbaureserve im Kellergeschoss
- ca. 6 Stellplätze
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- Natursteinböden
- Südlich ausgerichteter Sonnengarten
- gut vermietete Wohnungen
- Erdgeschosswohnung wird frei

Número da propriedade: 25456006ho - 50259 Pulheim

## Tudo sobre a localização

Pulheim ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen und liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Köln entfernt. Die Stadt Pulheim hat eine Einwohnerzahl von etwa 55.000 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. 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 verläuft direkt durch die Stadt und bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Köln und das Ruhrgebiet. Die A57 ist unweit entfernt. 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.

Número da propriedade: 25456006ho - 50259 Pulheim

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 154.84 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25456006ho - 50259 Pulheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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