Pulheim

Exklusives Zweifamilienhaus (A+) mit 2 Einliegerwohnungen und 2 Garagen im beliebten Planetenviertel

Objektnummer: 25456019

KAUFPREIS: 1.870.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 370 m² • **ZIMMER:** 14 • **GRUNDSTÜCK:** 523 m²

Objektnummer: 25456019 - 50259 Pulheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25456019 - 50259 Pulheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25456019
Wohnfläche	ca. 370 m²
Zimmer	14
Schlafzimmer	11
Badezimmer	8
Baujahr	2022
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.870.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 138 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25456019 - 50259 Pulheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	02.04.2029
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	18.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 25456019 - 50259 Pulheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25456019 - 50259 Pulheim

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause: ein im Jahr 2022 erbautes, modernes Zweifamilienhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten und Einbauküchen, das architektonisch, technisch und energetisch höchsten Ansprüchen gerecht wird. Mit einer Wohnfläche von ca. 370 m² und 14 Zimmern verbindet die auf einem ca. 523 m² großen Grundstück gelegene Immobilie Weite mit effizienter Flächennutzung. Das Haus verfügt zudem über sieben vollwertige Badezimmer und ca. 138 m² Nutzfläche.

1 Wohneinheit:
Die Immobilie überzeugt auf Anhieb mit ihrer zeitlosen Architektur, ihrem neuwertigen Zustand und ihrer durchdachten Raumaufteilung. Die vier Einheiten bieten unterschiedlich große Wohnflächen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die größte Wohnung (Eingang links) erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ca. 177 m² Wohnfläche – ideal für Selbstnutzer. Ob als Zuhause für die ganze Familie mit Platz für mehrere Generationen, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als renditestarke Kapitalanlage – dieses Haus erfüllt nahezu jedes Lebenskonzept.
2 Wohneinheit:
Drei Nutzungseinheiten (Eingang rechts) für die Nutzung mehrerer Generationen mit jeweils verschiedenen Wohnungsgrößen (98 m², 30 m² und 66 m²) ergänzen das Angebot perfekt. In jeder Einheit sorgen große Fensterflächen, eine angenehme Raumhöhe und eine hochwertige Ausstattung für ein durchgehend helles und stilvolles Ambiente. Die Böden sind mit italienischem Feinsteinzeug und edlem Vinyl belegt und die Einbauküchen sind mit Geräten namhafter Marken ausgestattet – hier wurde mit viel Liebe zum Detail gearbeitet.

Auch die Außenbereiche lassen keine Wünsche offen. Zwei sonnige Terrassen im Garten, eine großzügige Terrasse vor dem Haus, ein Balkon im ersten Obergeschoss sowie eine Dachterrasse, die hälftig von beiden Einheiten im Dachgeschoss genutzt werden kann, schaffen Rückzugsorte und Lebensqualität im Freien. Der Garten bietet Raum für Freizeit und Erholung. Durch zwei Einzelgaragen und zwei Stellplätze wurde ebenfalls an ausreichend Parkmöglichkeiten gedacht.

Die Lage ist unter anderem durch die verschiedenen Spielplätze in der nahen Umgebung besonders attraktiv für Familien. Das Haus befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Siedlung direkt gegenüber einer Kindertagesstätte (zwei weitere Kindertagesstätten sind im Ort vorhanden) – ein echter Pluspunkt für junge Eltern. Gleichzeitig ist es trotz des

nahegelegenen Naturschutzgebietes sehr gut an das städtische Umfeld angebunden, sodass Geschäfte, Schulen und Freizeitmöglichkeiten bequem erreichbar sind. Mehr hierzu erfahren Sie in unserer ausführlichen Lagebeschreibung.

Technisch ist das Gebäude auf dem neuesten Stand. Zwei getrennte Heizsysteme, separate Zähler für Strom und Wasser sowie die Möglichkeit, einen Aufzug nachträglich einzubauen, bieten Komfort und Zukunftssicherheit. Hinter jedem der dreifach verglasten Schüco-Fenster befinden sich elektrische Rollos von Roma. Beheizt wird das Haus über zwei moderne Wärmepumpen in Verbindung mit einer effizienten Fußbodenheizung.
Ein weiteres starkes Argument für dieses Haus ist seine Energieeffizienz. Die Immobilie erfüllt den KfW-55-Standard und wurde mit der Energieklasse A+ bewertet. Das bedeutet dauerhaft geringe Betriebskosten und ein gutes Gefühl bei jeder Raumtemperatur.

Objektnummer: 25456019 - 50259 Pulheim

Alles zum Standort

Das Zweifamilienhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Zone der beliebten Neubausiedlung im Planetenviertel. Nur ca. 100 Meter trennen Ihr zukünftiges Anwesen von weitläufigen Feldwegen. Pulheim liegt 1,5 km westlich von Köln entfernt im Rhein-Erft-Kreis, angebunden an die Autobahnen A1, die A57, die A4 und an das Netz der Deutschen Bahn: nur 15 Minuten dauert die Fahrt vom Pulheimer Bahnhof zum Kölner Dom/Hauptbahnhof . Auch für Menschen, die in Düsseldorf arbeiten, ist Pulheim ein attraktiver Standort: die Landeshauptstadt ist mit dem Auto in ca. einer halben Stunde erreichbar.
Wer die Nähe zu einer Metropole schätzt und dennoch nicht auf einen ruhigen Wohnort im Grünen verzichten möchte, liegt in Pulheim richtig. Die Stadt mit ihren 53.000 Einwohnern erfreut sich wachsender Beliebtheit. Die Zuzugszahlen steigen stetig und sorgen für eine lebendige Stadtgesellschaft.

Erledigen Sie die Dinge des alltäglichen Bedarfs direkt im Zentrum. Das Rathaus ist nur ca. 900 Meter entfernt. Sie finden Einkaufsmöglichkeiten sowie Arztpraxen und auch eine Apotheke, alles fußläufig (Penny Markt ca. 600 Meter, Kaufland und Lidl ca. 1 Kilometer) in wenigen Minuten erreichbar. Das gastronomische Angebot hält für jeden Geschmack etwas bereit, von gutbürgerlichen bis hin zu mexikanischen Gerichten. Im Sommer erfreut sich die Eisdiele am Marktplatz großer Beliebtheit. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe: die Stadtbücherei im Kultur- und Medienzentrum. Hier steht den Bürgerinnen und Bürgern ein vielfältiges modernes Medienangebot zur Verfügung. Schmökern Sie!

Der Pulheimer See ist einer von mehreren Seen im Erholungsgebiet Stöckheimer Hof. Mit dem Surf- und Segel-Club steht ein attraktives Wassersport-Angebot zur Verfügung. Spaziergänge, auf einer Bank in der Sonne sitzen, die Natur genießen – und das nur wenige Fahrradminuten entfernt.
Nur wenige Spazierminuten entfernt liegt der Nordpark Pulheim. Ob Wandern, Joggen oder in der Sonne liegen – das weitläufige Gelände bietet für jeden genau das Richtige.

Das Walzwerk ist das moderne Dienstleistungs- und Kulturzentrum auf dem Gelände eines ehemaligen Industriestandorts und zugleich Heimat für Unternehmen, Kunst und Kultur. Zahlreiche Veranstaltungen machen das Gelände zu einem lebendigen Treffpunkt.

Schulen in Pulheim:

- drei Grundschulen
- ein Gymnasium
- eine Realschule
- eine italienische Gesamtschule (Pulheim Stommeln)

In Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft gibt es drei Kitas:

- Städtische Kindertagesstätte Pusteblume auf dem Nelkenweg
- Kiku Kinderland auf der Pariser Straße
- Städtische Kindertagesstätte Regenbogen auf dem Anemonenweg?

Objektnummer: 25456019 - 50259 Pulheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.4.2029.
Endenergiebedarf beträgt 18.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
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.

Objektnummer: 25456019 - 50259 Pulheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln
Tel.: +49 221 - 29 74 84 95
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com