Pulheim

# Attraktive Baugrundstücke für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Top-Lage von Pulheim

***Objektnummer: 2541009G1***

**KAUFPREIS: 460.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 979 m²**

**Objektnummer: 2541009G1 - 50259 Pulheim**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 2541009G1 - 50259 Pulheim**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 2541009G1 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 460.000 EUR |
| Objektart | Grundstück |
| Provision | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vermietbare Fläche | ca. 979 m² |

**Objektnummer: 2541009G1 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2541009G1 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie

WIR SUCHEN EINEN
IMMOBILIENMAKLER
FÜR ANLAGEIMMOBILIEN
(W/M/D)

BEWERBEN SIE SICH UNTER:
commercial.koeln@von-poll.com

www.vpc-koeln.de

**Objektnummer: 2541009G1 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2541009G1 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2541009G1 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2541009G1 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie

Registrieren Sie sich als **aktiver Suchkunde** und Sie erhalten - als einer der Ersten - die neuen **Immobilien-Angebote** sowie attraktive **OFF-Market Immobilien**

0221 423 025 25
commercial.koeln@von-poll.com

*www.vpc-koeln.de*

**Objektnummer: 2541009G1 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2541009G1 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2541009G1 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie

Image not found or type unknown

**Objektnummer: 2541009G1 - 50259 Pulheim**

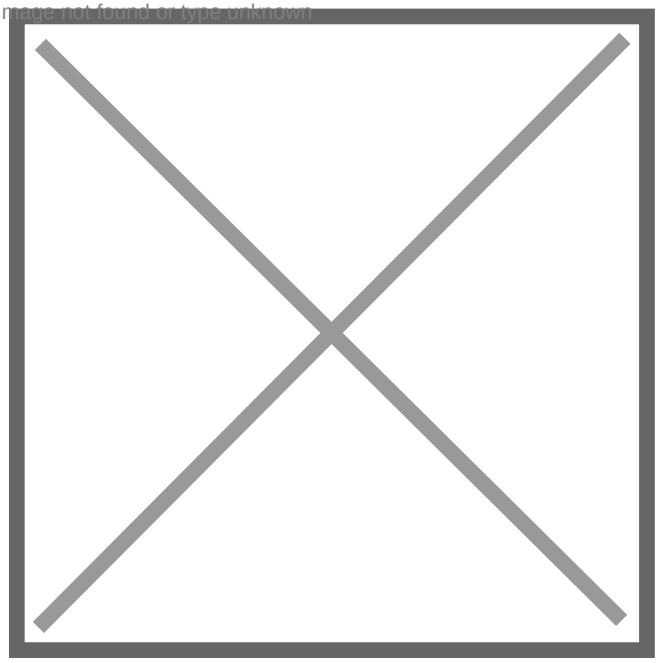
# Die Immobilie

Image not found or type unknown

**Objektnummer: 2541009G1 - 50259 Pulheim**

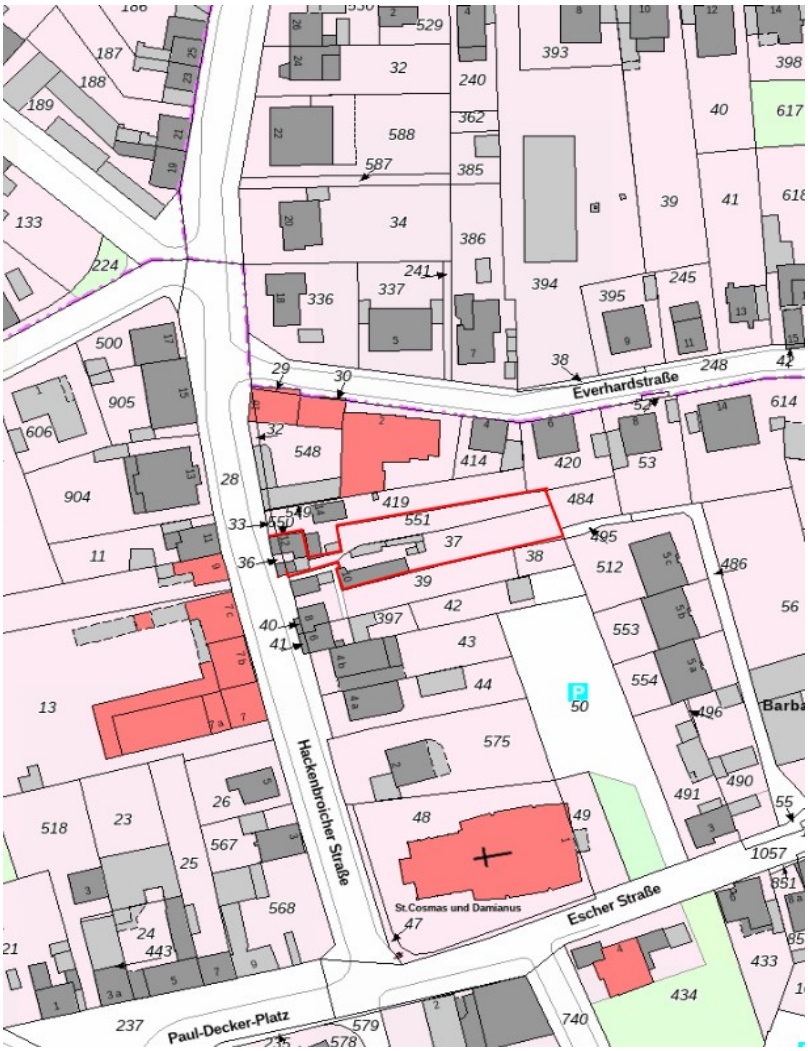
# Die Immobilie

Image not found or type unknown



**Objektnummer: 2541009G1 - 50259 Pulheim**

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 2541009G1 - 50259 Pulheim**

# Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen diese zwei zusammenhängende Baugrundstücke in nachgefragter Lage von Pulheim, nur wenige Gehminuten vom Marktplatz entfernt. Die Grundstücke werden im Paket veräußert und bieten ideale Voraussetzungen für die Errichtung eines modernen Mehrfamilienhauses.

Für das Bauvorhaben wurde in der Vergangenheit eine detaillierte, genehmigungsfähige Planung erstellt. Vorgesehen war ein Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 450 m². Das geplante Gebäude überzeugt sowohl durch seine durchdachte Architektur als auch durch seine funktionale Gestaltung. Die Planung umfasst mehrere Wohneinheiten, eine komfortable Aufzugsanlage sowie sechs vorgesehene Außenstellplätze.

Dieses Projekt bietet eine hervorragende Grundlage für ein wirtschaftlich attraktives Bauvorhaben – ideal geeignet für Projektentwickler, Investoren oder private Bauherren.

Die Eckdaten im Überblick:

Objektart: 2 Baugrundstücke (gemeinsam zu erwerben)

Grundstücksgröße (insgesamt): ca. 979 m²

Wohnfläche: ca. 450 m²

Geplante Stellplätze: vier Garagen und zwei Außenstellplätze

Besonderheit: Aufzugsanlage im Neubau vorgesehen

Hinweis:
Das Grundstück ist aktuell mit einem Wohnhaus und weiteren Nebengebäuden bebaut, deren Rückbau im Zuge der Neuentwicklung vorgesehen ist. Im Rahmen der Planung sollten die anfallenden Rückbau- und Entsorgungsarbeiten berücksichtigt werden.

Eine Nutzung für alternative Wohnungsbauvorhaben ist ebenfalls denkbar und realisierbar, vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung. Gemäß § 34 BauGB ist eine Bebauung im Einklang mit der umliegenden Bebauung möglich.

**Objektnummer: 2541009G1 - 50259 Pulheim**

# Alles zum Standort

Inmitten einer etablierten Wohngegend in begehrter Pulheimer zentrumsnähe gelegen, bieten diese Grundstücke die seltene Gelegenheit, modernes Wohnen mit ländlichem Charme und urbaner-zentraler Nähe zu verbinden. Der Standort besticht durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und ist dennoch optimal an das städtische Leben angebunden – eine Kombination, die in dieser Form nur noch selten zu finden ist.

Pulheim liegt im direkten Einzugsgebiet von Köln und Düsseldorf und ist über die Autobahnen A1 und A57 sowie den öffentlichen Nahverkehr hervorragend erreichbar. Die S-Bahnlinie S12 bringt Pendler in nur etwa 20 Minuten in die Kölner Innenstadt. Der nahegelegene Bahnhof Pulheim sowie gut ausgebaute Busverbindungen sorgen für zusätzliche Flexibilität im Alltag. Für Berufspendler, Familien und Investoren ist dieser Standort damit gleichermaßen attraktiv – ob für den Eigenbedarf oder als renditestarke Anlage.

Die Mikrolage ist geprägt von einer durchdachten Infrastruktur und einem harmonischen Wohnumfeld. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – von Supermärkten über Bäckereien bis hin zu charmanten Hofläden mit regionalen Produkten. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen, darunter auch das renommierte Geschwister-Scholl-Gymnasium. Medizinische Versorgung ist ebenfalls gegeben, mit Allgemein- und Fachärzten, Apotheken sowie einer kurzen Anbindung an Krankenhäuser im Kölner Raum.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Natur: Weitläufige Felder, kleine Waldstücke und Naherholungsgebiete wie der Pulheimer See laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannter Freizeitgestaltung ein. Ob Joggingrunde am Morgen, Familienpicknick am Wochenende oder eine Radtour durch die reizvolle Rhein-Erft-Region – hier spielt sich das Leben nicht nur innerhalb der eigenen vier Wände ab, sondern auch in der Umgebung.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus gepflegten Einfamilienhäusern, stilvollen Neubauten und kleineren Mehrfamilienhäusern aus. Das Grundstück fügt sich somit ideal in die gewachsene Struktur ein und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Entwicklung.

Dieses Grundstück überzeugt durch seine hervorragende Lage, vielseitige

Nutzungsmöglichkeiten und ein attraktives Umfeld. Eine seltene Gelegenheit, in einem gefragten Wohngebiet ein zukunftsorientiertes Bauvorhaben zu realisieren.

**Objektnummer: 2541009G1 - 50259 Pulheim**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

Hauptstraße 53, 50996 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com