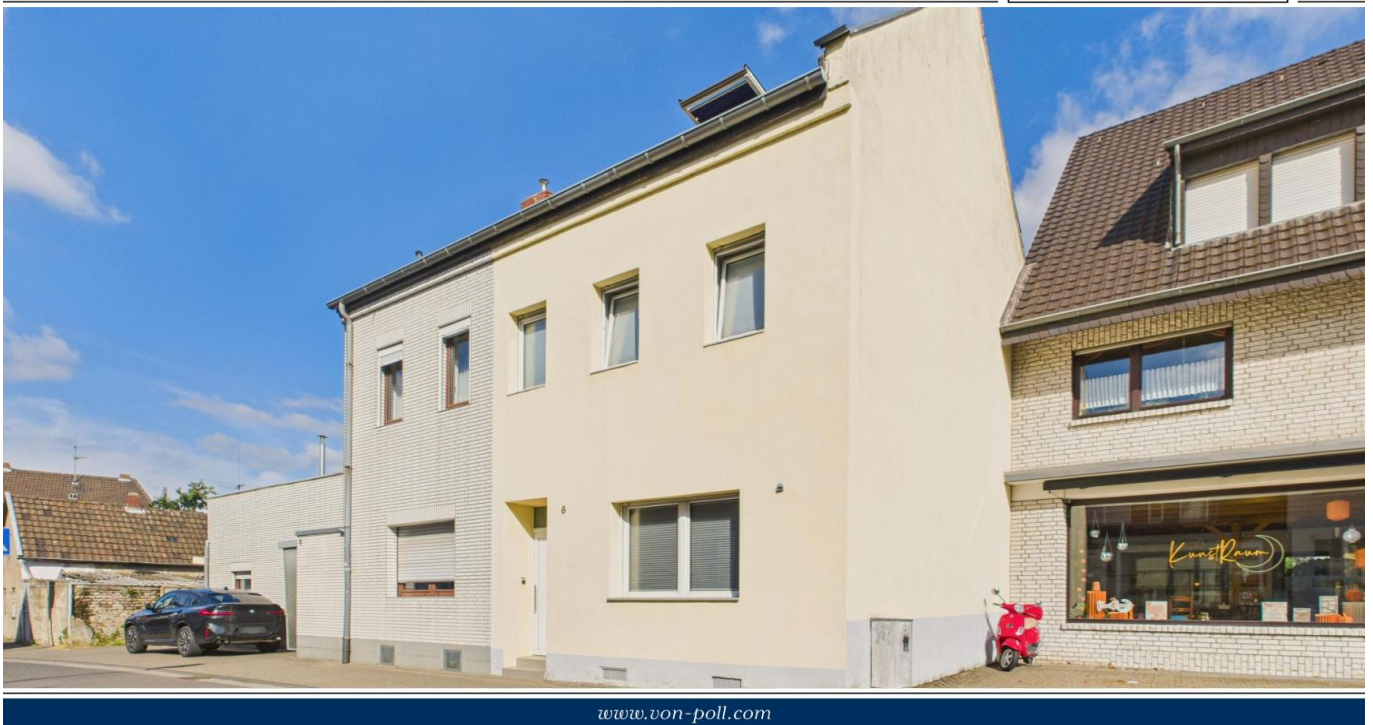


Pulheim

Historische Doppelhaushälfte im Herzen von Pulheim – stilvoll modernisiert und zentral gelegen

Objektnummer: 25456037



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124,64 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 565 m²

Objektnummer: 25456037 - 50259 Pulheim

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

Objektnummer: 25456037 - 50259 Pulheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25456037
Wohnfläche	ca. 124,64 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1909
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	498.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25456037 - 50259 Pulheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	149.82 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.09.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1909

Objektnummer: 25456037 - 50259 Pulheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25456037 - 50259 Pulheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25456037 - 50259 Pulheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25456037 - 50259 Pulheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25456037 - 50259 Pulheim

Die Immobilie

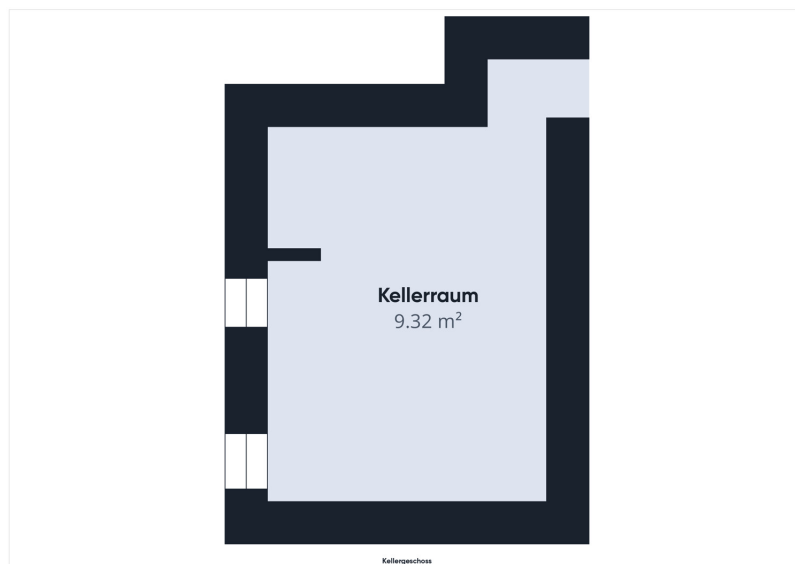
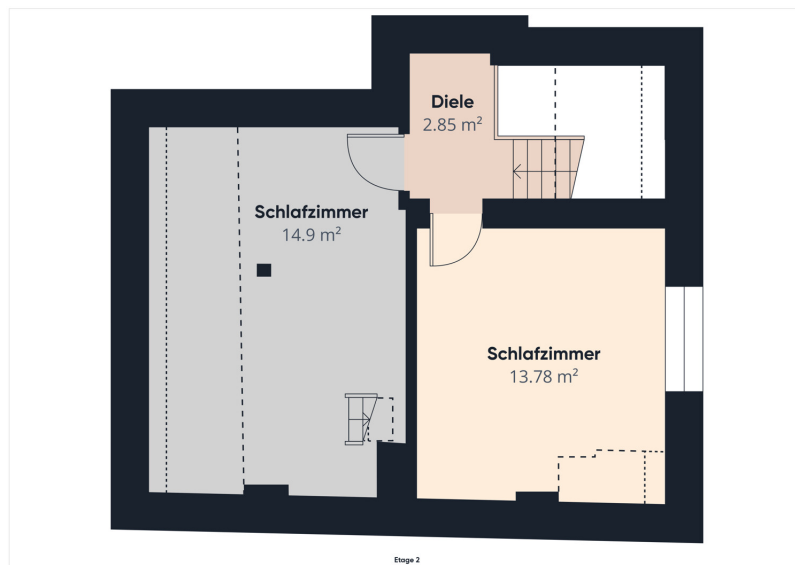


KOSTENFREIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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.

Objektnummer: 25456037 - 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: 25456037 - 50259 Pulheim

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1909, die mit einer gelungenen Mischung aus historischem Flair und modernen Sanierungen überzeugt. Auf einer Wohnfläche von ca. 124,64 m² und einem großzügigen Grundstück von rund 565 m², gelegen in zentraler Lage von Pulheim, bietet dieses Zuhause vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare und kleine Familien.

Im Erdgeschoss öffnet sich nach der Diele der Wohnbereich mit einem großzügigen Wohnzimmer von und der einladenden Küche. Das Gäste-WC wurde 2024 erneuert. Ein Highlight ist der im Jahr 2022 realisierte Wintergarten: Er erweitert den Lebensmittelpunkt zu jeder Jahreszeit und schafft den fließenden Übergang in den Garten.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großes Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, das im Jahr 2004 modernisiert wurde. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere großzügige Schlafzimmer mit stilvoller Empore und schafft so eine besondere Raumwirkung. Der Keller hält einen praktischen Raum mit ausreichend Staufläche für Sie bereit.

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert: Neue Laminatböden, ein überarbeiteter Innenausbau sowie das frisch sanierte Gäste-WC stammen aus dem Jahr 2024. Küche und Hauptbad wurden bereits 2014 bzw. 2004 erneuert, ebenso die Elektrik und die Gasheizung aus dem Jahr 2004.

Das großzügige Grundstück eröffnet Ihnen viele Möglichkeiten – ob zum Entspannen im Grünen, zum Spielen oder zur individuellen Gartengestaltung. Zwei Garagen auf dem Grundstück komplettieren das Angebot.

Ein Haus mit Geschichte und Charakter, das durch die zahlreichen Modernisierungen direkt bezugsfertig ist und gleichzeitig viel Raum für eigene Ideen lässt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Details zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25456037 - 50259 Pulheim

Alles zum Standort

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage von Pulheim, nur wenige Schritte von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr entfernt. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, charmanten Altbauten und gepflegten Einfamilienhäusern – ein Umfeld, das Lebensqualität und Stadtnähe harmonisch verbindet.

Pulheim selbst zählt zu den begehrtesten Wohnorten im Rhein-Erft-Kreis und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Restaurants sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen sind schnell erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot – von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen direkt im Ort.

Für Pendler bietet Pulheim eine optimale Verkehrsanbindung: Der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Köln, Düsseldorf und die umliegenden Städte. Auch mit dem Auto ist die Kölner Innenstadt über die A1 und A57 in etwa 20 Minuten erreichbar.

Erholungssuchende finden in der Umgebung zahlreiche Grünflächen, Felder und Spazierwege – ideal für Freizeit, Sport und Naturgenuss. So vereint die Lage urbanen Komfort mit der Ruhe einer gewachsenen Wohngegend – ein idealer Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Objektnummer: 25456037 - 50259 Pulheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 149.82 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25456037 - 50259 Pulheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com