

**Pulheim**

# Helle und großzügige Büroflächen über zwei Etagen in Pulheim

**Objektnummer: 25456015**



**MIETPREIS: 890 EUR**

**Objektnummer: 25456015 - 50259 Pulheim**

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

**Objektnummer: 25456015 - 50259 Pulheim**

## Auf einen Blick

|               |            |
|---------------|------------|
| Objektnummer  | 25456015   |
| Bezugsfrei ab | 29.07.2026 |
| Baujahr       | 1996       |

|              |                                                                                   |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Mietpreis    | 890 EUR                                                                           |
| Nebenkosten  | 260 EUR                                                                           |
| Büro/Praxen  | Bürofläche                                                                        |
| Provision    | Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
| Gesamtfläche | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                             |
| Bauweise     | Massiv                                                                            |
| Bürofläche   | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                             |

**Objektnummer: 25456015 - 50259 Pulheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        |
| Energieausweis gültig bis  | 06.04.2027 |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Endenergie-verbrauch        | 84.27 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Baujahr laut Energieausweis | 1996          |

**Objektnummer: 25456015 - 50259 Pulheim**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 25456015 - 50259 Pulheim**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 25456015 - 50259 Pulheim**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25456015 - 50259 Pulheim**

## Die Immobilie



Unser virtueller Immobilienrundgang steht Ihnen unter folgender Web-Adresse kostenfrei zur Verfügung:

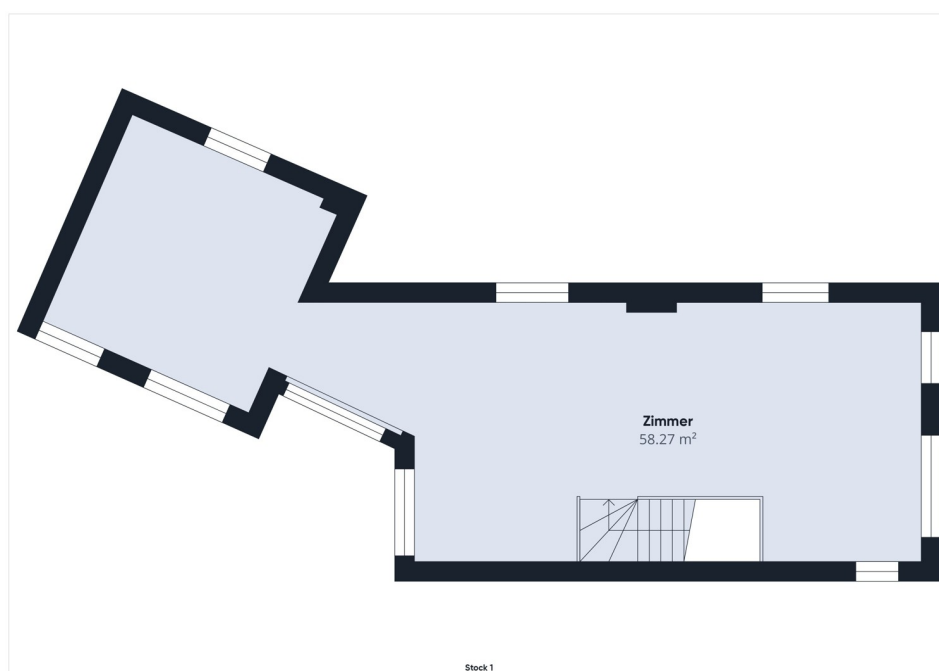
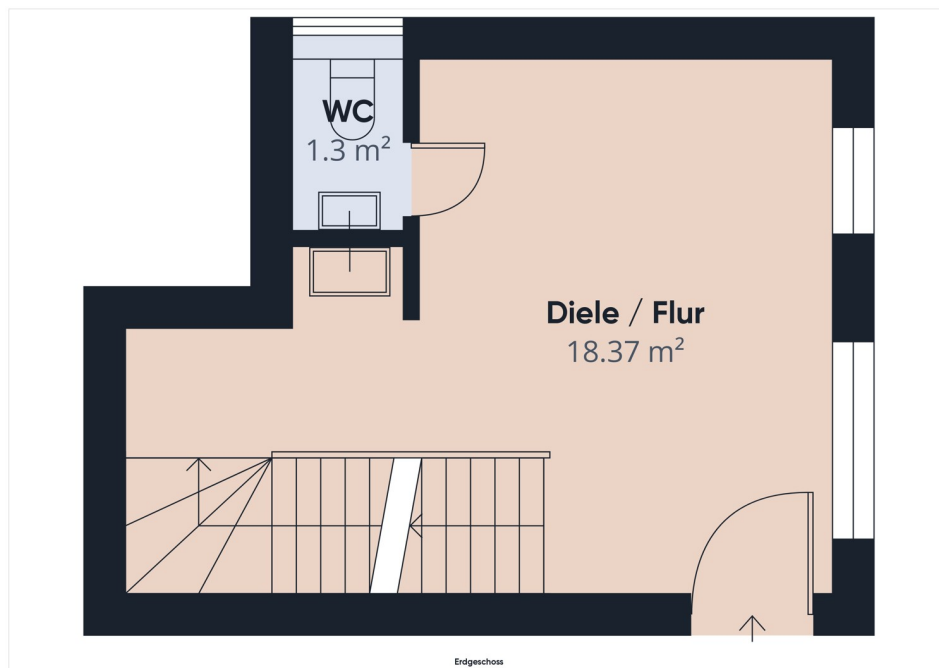
<https://tour.giraffe360.com/5de082c05a784f93b2e2f2d2a354f134/>





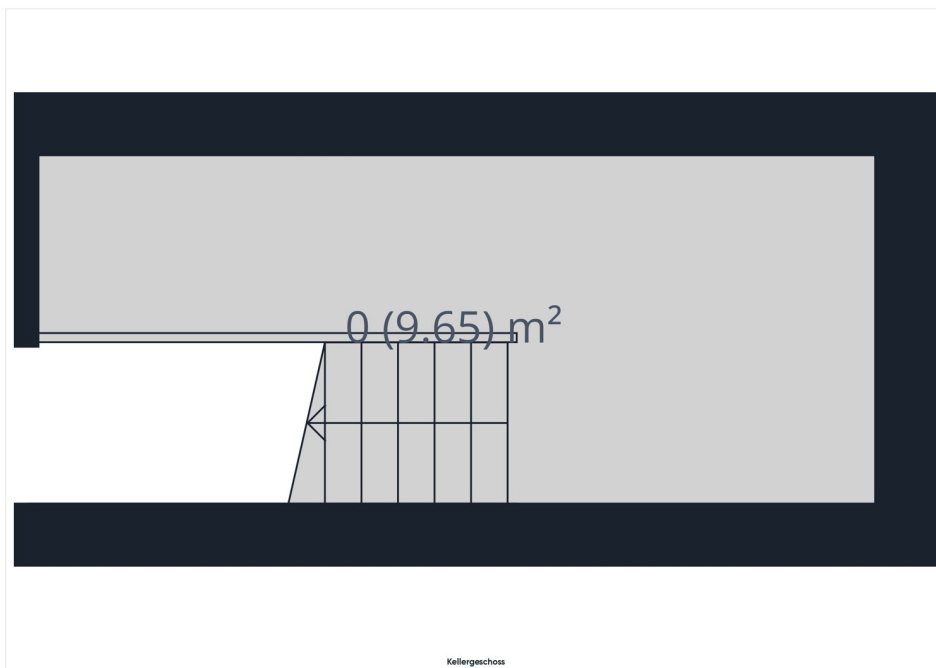
Objektnummer: 25456015 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25456015 - 50259 Pulheim**

## Die Immobilie



Kellergeschoss



### 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: 25456015 - 50259 Pulheim**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese helle und ansprechende Bürofläche in ruhiger Lage von Pulheim, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

Die Einheit erstreckt sich über zwei Ebenen und ermöglicht dadurch eine flexible Raumaufteilung. Im Erdgeschoss stehen Ihnen neben einer offenen Bürofläche auch eine praktische Küchenzeile sowie ein WC zur Verfügung – ideal für komfortables Arbeiten im Alltag.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen den Räumen eine freundliche, einladende Atmosphäre.

Ein kleiner Kellerraum ergänzt das Angebot und bietet praktischen Stauraum für Unterlagen, Akten oder Büromaterialien, sodass sich die Büroräume optimal und übersichtlich nutzen lassen.

Die ruhige Lage garantiert ein konzentriertes Arbeiten, während die Nähe zum Pulheimer Zentrum eine gute Erreichbarkeit sicherstellt. Damit ist die Fläche besonders attraktiv für Unternehmen, die Wert auf eine angenehme Arbeitsumgebung mit guter Anbindung legen.

**Objektnummer: 25456015 - 50259 Pulheim**

## **Ausstattung und Details**

**Alles auf einen Blick:**

- ruhige Bürofläche zentral in Pulheim
- neue Brennwertheizung von 2022
- Fußbodenheizung
- Bürofläche auf zwei Etagen
- Keller für weiteren Stauraum
- Durchlauferhitzer unter der Spüle

**Objektnummer: 25456015 - 50259 Pulheim**

## **Alles zum Standort**

Pulheim liegt 15 km westlich von Köln im Rhein-Erft-Kreis, angebunden an die Autobahnen A1, die A57 und an das Netz der Deutschen Bahn: nur 15 Minuten dauert die Fahrt vom Pulheimer Bahnhof zum Kölner 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 fast 56.000 Einwohnern erfreut sich wachsender Beliebtheit. Die Zuzugszahlen steigen stetig und sorgen für eine lebendige Stadtgesellschaft.

Das angebotene Ladenlokal liegt in einer ruhigen Lage von Pulheim, dennoch ist das Zentrum schnell zu Fuß zu erreichen.

**Objektnummer: 25456015 - 50259 Pulheim**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistersauszugs, 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: 25456015 - 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](mailto:pulheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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