

Pulheim

# Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und zwei Stellplätzen in zentraler Lage von Pulheim

*Objektnummer: 25456035d2*



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

**KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 25456035d2 - 50259 Pulheim

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

**Objektnummer: 25456035d2 - 50259 Pulheim**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25456035d2	Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnfläche	ca. 118,32 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoß
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC
Badezimmer	1		
Baujahr	2014		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 25456035d2 - 50259 Pulheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	10.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie- verbrauch	50.96 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25456035d2 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25456035d2 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25456035d2 - 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: 25456035d2 - 50259 Pulheim**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese moderne 4-Zimmer-Wohnung in bevorzugter Wohnlage von Pulheim-City.

Die ca. 118 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur fünf Parteien und wurde im Jahr 2014 in massiver Bauweise errichtet.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über die Diele in den großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 56 m<sup>2</sup>. Bodentiefe Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und eröffnen den direkten Zugang zum Balkon mit knapp 12 m<sup>2</sup> – ein idealer Platz zum Entspannen und Verweilen. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bildet den perfekten Mittelpunkt für gesellige Stunden.

Der private Bereich der Wohnung umfasst drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Mit Wohnflächen zwischen ca. 15 m<sup>2</sup> und 18 m<sup>2</sup> bieten diese Räume vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch ein komfortables Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC, die im Alltag für zusätzlichen Komfort sorgen.

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Grundrissgestaltung: kurze Wege, großzügige Flächen und eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich machen diese Wohnung zu einem modernen Rückzugsort mit hoher Wohnqualität.

Technisch überzeugt das Mehrfamilienhaus mit einer energieeffizienten Wärmepumpe, die durch eine Gas-Brennwertanlage unterstützt wird. Diese Hybridlösung verbindet Nachhaltigkeit mit Versorgungssicherheit und sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Zwei im Kaufpreis enthaltene Außenstellplätze runden das attraktive Angebot ab. Außerdem verfügt die Wohnung über einen Kellerraum.

Zusammengefasst entsteht hier ein Zuhause für Menschen, die Wert auf modernes Wohnen, Helligkeit, Großzügigkeit und eine funktionale Raumaufteilung legen.

**Objektnummer: 25456035d2 - 50259 Pulheim**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentralen Wohnlage von Pulheim. Geprägt wird das Umfeld durch gepflegte Wohnhäuser, viel Grün sowie die Nähe zu Naherholungsflächen, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

Die Innenstadt von Pulheim mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Schulen sowie Freizeit- und Sportvereinen in der direkten Umgebung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen und der Pulheimer Bahnhof bieten schnelle Verbindungen nach Köln und in die umliegenden Städte. Mit dem Auto erreichen Sie die Kölner Innenstadt über die A57 in rund 20 Minuten.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen in naturnaher Umgebung und der gleichzeitig schnellen Erreichbarkeit des städtischen Lebens macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Paare und Familien als auch für Berufspendler.

**Objektnummer: 25456035d2 - 50259 Pulheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 50.96 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25456035d2 - 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)