

Pulheim – Pulheim

Zweifamilienhaus an ruhiger Stichstraße in Pulheim City

Objektnummer: 21456026d



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 387 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 874 m²

Objektnummer: 21456026d - 50259 Pulheim – Pulheim

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

Objektnummer: 21456026d - 50259 Pulheim – Pulheim

Auf einen Blick

Objektnummer	21456026d
Wohnfläche	ca. 387 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	12
Badezimmer	4
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	980.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 21456026d - 50259 Pulheim – Pulheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	11.07.2031
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	210.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 21456026d - 50259 Pulheim – Pulheim

Die Immobilie



Objektnummer: 21456026d - 50259 Pulheim – Pulheim

Die Immobilie



Objektnummer: 21456026d - 50259 Pulheim – Pulheim

Die Immobilie



Objektnummer: 21456026d - 50259 Pulheim – Pulheim

Die Immobilie



Objektnummer: 21456026d - 50259 Pulheim – Pulheim

Die Immobilie



Objektnummer: 21456026d - 50259 Pulheim – Pulheim

Die Immobilie



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

www.von-poll.com

Objektnummer: 21456026d - 50259 Pulheim – Pulheim

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen das 1976 errichtete Mehrfamilienhaus im begehrten Zentrum von Pulheim. Das eingetragene Zweifamilienhaus kann nach Ablauf des Mietvertrages und einiger Sanierungsarbeiten ebenfalls umgewandelt und privat genutzt werden. Es verfügt über 12 Zimmer, eine Gesamtmietfläche von ca. 387 m² und generiert jährliche Mieteinnahmen in Höhe von 47.698,08 €. Die zukünftige Miete bietet weiteren Spielraum bietet. Die Wohnungen werden aktuell seitens der Stadt Pulheim angemietet. Der Zeitmietvertrag von August 2022 läuft noch bis zum 31.07.2027. Die Stadt Pulheim zahlt eine monatliche Kaltmiete von 3.975,00 €. Das Heizöl wird aktuell von der Stadt gekauft. Zwei der drei Garagen sind für jeweils 100,00 € im Monat an Privatpersonen vermietet. Aktuell wird die dritte Garage von den Bewohnern zur Unterstellung der Fahrräder genutzt und kann neu vermietet werden. Das Haus wurde 1988 kernsaniert und laufend instand gehalten. Hier die Modernisierungsmaßnahmen der letzten 10 Jahre: Dezember 2011: Neue Pflasterung vor dem gesamten Haus Januar 2012: Verkleidung Dachgiebel mit Schieferplatten, Abriss Baumbestand, neue Mauer zur Straßenseite März 2012: Renovierungsarbeiten im DG, Erneuerung Terrassenmauer, Erneuerung Eingangstor, neue Bepflanzung Oktober 2013: Renovierungsarbeiten im EG März 2014: Garagendächer neu eingedeckt + Randabdeckung mit Titanzink erneuert April 2015: Neuer Terrassenbelag August 2015: Renovierungsarbeiten im EG und KG (Erneuerung Heizkörper, Badezimmer und Steckdosen/Lichtschalter) September 2015: Abdichtung Terrasse erneuert Januar 2016: Neuer Warmwasserspeicher, Renovierungsarbeiten im EG und DG (Erneuerung Fußböden, Badezimmer und Wandanstrich) Januar 2020: neue Briefkastenanlage Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir ihnen für weitere Informationen zu Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 21456026d - 50259 Pulheim – Pulheim

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus liegt in der, vor allem bei jungen Familien außerordentlich beliebten, ca. 55.000 Einwohner großen Stadt Pulheim. Im unmittelbaren Kölner Speckgürtel gelegen, entwickelte sich die Stadt Pulheim in den letzten Jahren zu einem der beliebtesten Wohnorte im Kölner Westen. Vor allem durch seine günstige Bahnanbindung sind der Kölner Hauptbahnhof in 15 Minuten und der Düsseldorfer Hauptbahnhof in 45 Minuten erreicht. In Kombination mit den Autobahnanbindungen zur A1 und A57 ist Pulheim ein idealer Standort für morgendliche Berufspendler. Der Pulheimer Bahnhof, mehrere Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Um Pulheim besser kennenzulernen, steht Ihnen das Imagevideo unter folgendem Link zur Verfügung: <https://www.youtube.com/watch?v=Ajr3MCqlyuM>

Objektnummer: 21456026d - 50259 Pulheim – Pulheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2031. Endenergiebedarf beträgt 210.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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. Capital Makler-Kompass 2020: VON POLL IMMOBILIEN ist bundesweit führender Immobilienmakler Das Wirtschaftsmagazin Capital vergleicht im "Capital Makler-Kompass 2020" die Leistungen von Immobilienmakler-Unternehmen in Deutschland. In 68 Städten erhielt VON POLL IMMOBILIEN beeindruckende Höchstnote von Fünfsterne-Bewertungen. VON POLL IMMOBILIEN belegt damit den Spitzenwert und ist bundesweit führender Immobilienmakler. Quelle: Capital, Ausgabe 10/2020, Verlag: Gruner + Jahr AG & Co KG

Objektnummer: 21456026d - 50259 Pulheim – Pulheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com