Pulheim

Lichtdurchflutete Traumvilla mit parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 26456036

KAUFPREIS: 1.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 410 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1965 m²

Objektnummer: 26456036 - 50259 Pulheim

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

Objektnummer: 26456036 - 50259 Pulheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26456036
Wohnfläche	ca. 410 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2000

Kaufpreis	1.750.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3.57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 125 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26456036 - 50259 Pulheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.08.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26456036 - 50259 Pulheim

Die Immobilie

Objektnummer: 26456036 - 50259 Pulheim

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen im exklusiven Secret Sale diese außergewöhnliche Villa in begehrter Lage von Pulheim. Das repräsentative Anwesen verbindet eindrucksvolle Großzügigkeit, hochwertige Materialien und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit einem außergewöhnlich weitläufigen Grundstück.

Auf einem ca. 1.965 m² großen Grundstück bietet die Villa mit einer Wohnfläche von ca. 410 m² und insgesamt 7 Zimmern ein Raumangebot, das selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird. Großzügige Wohnbereiche, repräsentative Raumdimensionen und eine hochwertige Ausstattung schaffen ein Wohnambiente, das gleichermaßen elegant, komfortabel und zeitlos wirkt.

Bereits beim Betreten der Immobilie wird die besondere Wirkung des Hauses spürbar. Großzügige Raumfolgen und klare Sichtachsen verleihen der Villa einen repräsentativen Charakter, während das in weiten Bereichen verlegte hochwertige Fischgrätparkett für Wärme und Eleganz sorgt. Die edlen Marmorbäder unterstreichen den exklusiven Anspruch der Immobilie und fügen sich harmonisch in das hochwertige Gesamtkonzept ein.

Die insgesamt 7 Zimmer ermöglichen eine besonders flexible Gestaltung des täglichen Lebens. Neben großzügigen Wohn-, Ess- und Schlafbereichen stehen ausreichend Flächen für Gäste, Homeoffice, Bibliothek oder weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Dank der außergewöhnlichen Wohnfläche eignet sich die Immobilie darüber hinaus hervorragend für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Private und berufliche Bereiche können dabei komfortabel voneinander getrennt werden, ohne dass das großzügige Wohngefühl verloren geht.

Damit bietet die Villa insbesondere Unternehmern, Selbstständigen und Freiberuflern interessante Möglichkeiten, repräsentative Arbeitsbereiche mit einem exklusiven privaten Wohnumfeld zu verbinden. Denkbar sind beispielsweise großzügige Büroräume, Besprechungsbereiche oder Arbeitszimmer, während gleichzeitig ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die Familie erhalten bleiben.

Ergänzt wird die Wohnfläche durch ein großzügiges Untergeschoss mit ca. 125 m² Nutzfläche. Hier stehen weitere Flächen zur Verfügung, die sich je nach individuellem Bedarf beispielsweise für Hobby, Fitness, Hauswirtschaft, Lagerung oder weitere praktische Nutzungen anbieten. Das außergewöhnliche Platzangebot setzt sich somit auch abseits der eigentlichen Wohnräume konsequent fort.

Auch der Außenbereich wird dem repräsentativen Charakter des Anwesens gerecht. Das ca. 1.965 m² große Grundstück vermittelt ein besonderes Gefühl von Weite und Privatsphäre und schafft zugleich zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Gleich zwei Terrassen erweitern den Wohnraum in den Außenbereich und bieten unterschiedliche Plätze für entspannte Stunden, gesellige Abende oder repräsentative Empfänge im Freien.

Gerade die Kombination aus großzügigem Grundstück, ca. 410 m² Wohnfläche und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Anwesen zu einer echten Besonderheit auf dem Pulheimer Immobilienmarkt. Während klassische Einfamilienhäuser häufig klare Grenzen hinsichtlich Raumangebot und Nutzung setzen, eröffnet diese Villa ihren zukünftigen Eigentümern ein außergewöhnliches Maß an Freiheit.

Ob als exklusiver Familiensitz, repräsentatives Zuhause für anspruchsvolle Individualisten oder als stilvolle Verbindung von Wohnen und Arbeiten – das Anwesen bietet den Raum, unterschiedlichste Lebensentwürfe auf höchstem Niveau zu verwirklichen.

Mit insgesamt ca. 535 m² Wohn- und Nutzfläche, einem Grundstück von ca. 1.965 m², 7 Zimmern, hochwertigem Fischgrätparkett, exklusiven Marmorbädern und zwei großzügigen Terrassen präsentiert sich hier eine Immobilie, deren Kombination aus Größe, Ausstattung und Lage nur äußerst selten verfügbar ist.

Ein außergewöhnliches Immobilienangebot für Menschen, die nicht einfach nur mehr Wohnfläche suchen, sondern ein Anwesen mit Präsenz, Privatsphäre und besonderen Möglichkeiten.

Objektnummer: 26456036 - 50259 Pulheim

Alles zum Standort

Die Villa befindet sich in einer der bevorzugten Wohnlagen von Pulheim und verbindet ein ruhiges, hochwertiges Wohnumfeld mit einer ausgezeichneten Anbindung an die umliegenden Städte und insbesondere an die Rheinmetropole Köln.

Pulheim zählt seit Jahren zu den gefragtesten Wohnstandorten im direkten Kölner Umland. Die Stadt bietet eine gelungene Kombination aus hoher Lebensqualität, einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Kölner Innenstadt. Gerade für Berufspendler, Familien und anspruchsvolle Käufer, die großzügiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit verbinden möchten, ist Pulheim besonders attraktiv.

Der Bahnhof Pulheim ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Köln sowie in die umliegenden Städte. Dadurch lässt sich die Kölner Innenstadt komfortabel und ohne lange Fahrzeiten erreichen. Ergänzt wird die gute Anbindung durch mehrere Busverbindungen, über die unter anderem der Verkehrsknotenpunkt Köln-Weiden West erreichbar ist. Von dort bestehen weitere schnelle Verbindungen mit der Stadtbahn sowie der S-Bahn in Richtung Köln und darüber hinaus.

Auch mit dem Pkw ist die Lage hervorragend angebunden. Die wichtigen Verkehrsachsen und Autobahnanschlüsse der Region sind schnell erreichbar, sodass sowohl die Kölner Innenstadt als auch weitere Wirtschaftsstandorte im Rheinland gut angebunden sind. Dies macht die Lage insbesondere für Berufstätige, Unternehmer und Pendler interessant, die Wert auf kurze Wege legen.

Gleichzeitig bietet Pulheim eine umfassende Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Fachgeschäfte, Restaurants und Cafés befinden sich im Stadtgebiet. Auch Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie verschiedene Schulformen sind gut erreichbar. Darüber hinaus bietet Pulheim ein vielseitiges Freizeit- und Sportangebot mit Vereinen, Fitnessmöglichkeiten, Grünflächen sowie zahlreichen Möglichkeiten für Spaziergänge und Fahrradtouren.

Die Wohnlage selbst ist geprägt von einem angenehmen und gepflegten Umfeld, großzügigen Grundstücken und einer überwiegend hochwertigen Wohnbebauung. Trotz der hervorragenden Verkehrsanbindung bietet das Umfeld ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Wohnqualität.

Damit verbindet diese Lage auf besondere Weise das Beste aus zwei Welten: großzügiges und entspanntes Wohnen in Pulheim mit gleichzeitig kurzen und komfortablen Wegen nach

Köln.

Objektnummer: 26456036 - 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Rechtlicher Hinweis: Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

Objektnummer: 26456036 - 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