

Pulheim

Neuvermietung möglich - Doppelhaushälfte im Herzen von Pulheim

Objektnummer: 22456012KAP



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: - 22456012KAP - 50259 Pulheim

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

Objektnummer : 22456012KAP - 50259 Pulheim

Auf einen Blick

Objektnummer	22456012KAP	Kaufpreis	699.000 EUR
Wohnfläche	ca. 166 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2001		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 22456012KAP - 50259 Pulheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	18.10.2026	Endenergieverbrauch	88.00 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 22456012KAP - 50259 Pulheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22456012KAP - 50259 Pulheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22456012KAP - 50259 Pulheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22456012KAP - 50259 Pulheim

Die Immobilie



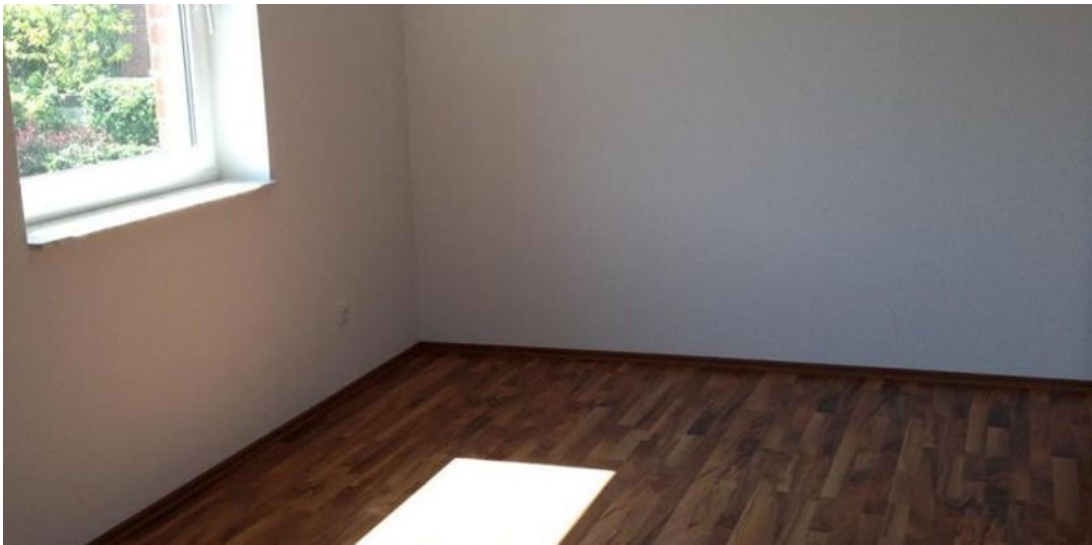
Objektnummer: 22456012KAP - 50259 Pulheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22456012KAP - 50259 Pulheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22456012KAP - 50259 Pulheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22456012KAP - 50259 Pulheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22456012KAP - 50259 Pulheim

Die Immobilie



BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmaklern (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Objektnummer: 22456012KAP - 50259 Pulheim

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses moderne Schmuckstück im Zentrum von Pulheim. 2001 in Massivbauweise errichtet, eignet sich die Doppelhaushälfte mit ca. 264 m² großem Sonnengrundstück sowohl für Paare als auch Familien, die ihren Wunsch nach dem bezugsfertigen Zuhause verwirklichen möchten. In ruhiger Einbahnstraße und kinderfreundlicher Umgebung weiß die Haushälfte mit ca. 166 m² Wohnfläche und optimaler Raumaufteilung zu überzeugen. Wohnmittelpunkt im gefliesten Erdgeschoss ist der große Wohn- und Essbereich mit modernem Kamin. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse mit Garagenzugang. Verbringen Sie gemütliche Sonnenstunden mit der ganzen Familie im gepflegten Garten mit Süd-West Ausrichtung und Outdoor Regendusche. Die perfekte Größe der pflegeleichten Terrasse mit zusätzlicher Markise macht Ihnen das Entspannen nach Feierabend besonders leicht. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein großzügiger Eingangsbereich, ein Gäste-WC mit Fenster, sowie eine im Kaufpreis inkludierte Einbauküche mit Siemens Induktionsfeld und Essbereich mit bodentiefen Fenstern. Das mit Laminat verlegte Obergeschoss erreichen Sie über die helle Echtholztreppe. Die Etage teilt sich in drei individuell nutzbare Schlafräume und ein Badezimmer mit Fenster, Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne auf. Elektrische Rollläden sind bereits im Wohnbereich zur Terrasse und dem Fenster in der Küche verbaut. Der Spitzboden ist vollständig wohnlich ausgebaut, lichtdurchflutet und bietet mit dem größten Wohnraum im Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein kleiner Raum für die erneuerte Gastherme befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Das Haus ist komplett unterkellert. Das Kellergeschoss teilt sich auf in einen großzügigen Hauswirtschaftsraum und einen von der Größe identischen Hobbyraum. Der Vorratsraum bietet genügend Platz zum Verstauen der alltäglichen Dingen. Abgerundet wird das Angebot durch die am Haus angrenzende Garage mit Überlänge und elektrischem Tor. Die Garage bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz für Ihr Auto, auch Fahrräder und Gartengeräte können hier untergestellt werden. Das Grundstück hält vor dem Hauseingang zusätzlich zwei weitere Stellplätze für Sie bereit. Unser Fazit: Eine schöne und besondere Immobilie in bester Lage, deren aktuelle Ausstattung keinerlei Modernisierungsmaßnahmen erfordert. Sichern Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim. Das Haus ist seit 2017 vermietet, erzielt monatlich eine Kaltmiete von 1.600 € und kann ab dem 01.09.2022 zu einer aktuellen Kaltmiete von ca. 1.800 € vermietet werden. Auf Wunsch des aktuellen Mieters wurden keine aktuellen Innenaufnahmen angefertigt. **WICHTIG:** Das Haus kann erst ab dem 01.07.2023 notariell beurkundet werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine individuelle Besichtigung.

Objektnummer: 22456012KAP - 50259 Pulheim

Ausstattung und Details

Juli 2013:

- Teilerneuerung Badezimmer - WC, Duschkabine, Waschtisch inkl. Armaturen und Handtuchhalter

Dezember 2016:

- Neuer Siemens Einbauherd inkl. induktiven Kochfeld

April 2017:

- Verlegung Rollrasen

Oktober 2019:

- Neue Gastherme Buderus Logaplust W22 inkl. 160 Liter Warmwasserspeicher
- Installation eines Heizkörpers im Hobbyraum (Keller)

März 2020:

- Neuer Geschirrspüler der Marke Bauknecht

Objektnummer: 22456012KAP - 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. 30 Minuten erreichbar. Ein idealer Standort für morgendliche Berufspendler: Der Pulheimer Bahnhof, mehrere Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Sie finden Einkaufsmöglichkeiten sowie Arztpraxen und auch eine Apotheke, alles in wenigen Minuten erreichbar. Das gastronomische Angebot hält für jeden Geschmack etwas bereit, von gutbürgerlichen bis hin zu mexikanischen Gerichten. Im Sommer erfreut sich die Eisdielen am Marktplatz großer Beliebtheit. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe: die Stadtbücherei im Kultur- und Medienzentrum. Hier steht den Bürgerinnen und Bürgern ein vielfältiges modernes Medienangebot zur Verfügung. Schmökern Sie! Der Pulheimer See ist einer von mehreren Seen im Erholungsgebiet Stöckheimer Hof. Mit dem Surf- und Segel-Club steht ein attraktives Wassersport-Angebot zur Verfügung. Spaziergänge, auf einer Bank in der Sonne sitzen, die Natur genießen – und das nur wenige Fahrradminuten entfernt. Nur wenige Spazierminuten entfernt liegt der Nordpark Pulheim. Ob Wandern, Joggen oder in der Sonne liegen – das weitläufige Gelände bietet für jeden genau das Richtige. Das Walzwerk ist das moderne Dienstleistungs- und Kulturzentrum auf dem Gelände eines ehemaligen Industriestandorts und zugleich Heimat für Unternehmen, Kunst und Kultur. Zahlreiche Veranstaltungen machen das Gelände zu einem lebendigen Treffpunkt. 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. Schulen in Pulheim: • drei Grundschulen • ein Gymnasium • eine Realschule • eine italienische Gesamtschule (Pulheim Stommeln)

Objektnummer: 22456012KAP - 50259 Pulheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2026. Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 22456012KAP - 50259 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