

Pulheim

Exclusive two-family house (A+) with 2 granny flats and 2 garages in the popular Planetenviertel district

Property ID: 25456019



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.870.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 370 m² • ROOMS: 14 • LAND AREA: 523 m²

Property ID: 25456019 - 50259 Pulheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25456019 - 50259 Pulheim

At a glance

Property ID	25456019
Living Space	ca. 370 m²
Rooms	14
Bedrooms	11
Bathrooms	8
Year of construction	2022
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.870.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 138 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25456019 - 50259 Pulheim

Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	02.04.2029	Final Energy Demand	18.00 kWh/m²a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25456019 - 50259 Pulheim

The property



Property ID: 25456019 - 50259 Pulheim

A first impression

VON POLL REAL ESTATE presents this exceptional home: a modern, two-family house built in 2022 with a total of four apartments and fitted kitchens, meeting the highest architectural, technical, and energy efficiency standards. With approximately 370 m² of living space and 14 rooms, this property, situated on a plot of approximately 523 m², combines spaciousness with efficient use of space. The house also features seven full bathrooms and approximately 138 m² of additional usable space. Apartment 1: The property impresses immediately with its timeless architecture, pristine condition, and well-designed layout. The four apartments offer varying sizes and versatile living options. The largest apartment (entrance on the left) spans two levels and offers approximately 177 m² of living space – ideal for owner-occupiers. Whether as a home for the whole family with space for multiple generations, for combining living and working, or as a high-yield investment property – this house fulfills virtually every lifestyle concept. Two residential units: Three multi-generational living units (entrance on the right) with varying sizes (98 m², 30 m², and 66 m²) perfectly complement the property. Large windows, comfortable ceiling heights, and high-quality finishes create a bright and stylish ambiance in every unit. The floors are covered with Italian porcelain stoneware and elegant vinyl, and the fitted kitchens are equipped with appliances from renowned brands – meticulous attention to detail has been evident throughout. The outdoor areas are equally impressive. Two sunny terraces in the garden, a spacious terrace in front of the house, a balcony on the first floor, and a roof terrace shared equally by the two top-floor units provide secluded retreats and enhance the quality of life outdoors. The garden offers ample space for leisure and relaxation. Two single garages and two parking spaces ensure plenty of parking. The location is particularly attractive for families, thanks in part to the various playgrounds in the immediate vicinity. The house is located in a quiet, established residential area directly opposite a daycare center (two other daycare centers are available in the town) – a real plus for young parents. Despite the nearby nature reserve, it also boasts excellent connections to the surrounding town, making shops, schools, and leisure facilities easily accessible. You can find more information in our detailed location description. The building is equipped with state-of-the-art technology. Two separate heating systems, separate meters for electricity and water, and the option to retrofit an elevator ensure comfort and future-proofing. Each of the triple-glazed Schüco windows features electric roller shutters from Roma. The house is heated by two modern heat pumps in conjunction with efficient underfloor heating. Another compelling reason to choose this house is its energy efficiency. The property meets the KfW 55 standard and has been awarded energy class A+. This translates to consistently low operating costs and a comfortable temperature at any room temperature.

Property ID: 25456019 - 50259 Pulheim

All about the location

Das Zweifamilienhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Zone der beliebten Neubausiedlung im Planetenviertel. Nur ca. 100 Meter trennen Ihr zukünftiges Anwesen von weitläufigen Feldwegen. Pulheim liegt 1,5 km westlich von Köln entfernt im Rhein-Erft-Kreis, angebunden an die Autobahnen A1, die A57, die A4 und an das Netz der Deutschen Bahn: nur 15 Minuten dauert die Fahrt vom Pulheimer Bahnhof zum Kölner Dom/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 53.000 Einwohnern erfreut sich wachsender Beliebtheit. Die Zuzugszahlen steigen stetig und sorgen für eine lebendige Stadtgesellschaft.

Erledigen Sie die Dinge des alltäglichen Bedarfs direkt im Zentrum. Das Rathaus ist nur ca. 900 Meter entfernt. Sie finden Einkaufsmöglichkeiten sowie Arztpraxen und auch eine Apotheke, alles fußläufig (Penny Markt ca. 600 Meter, Kaufland und Lidl ca. 1 Kilometer) 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 Eisdiele 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.

Schulen in Pulheim:

- drei Grundschulen
- ein Gymnasium
- eine Realschule
- eine italienische Gesamtschule (Pulheim Stommeln)

In Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft gibt es drei Kitas:

- Städtische Kindertagesstätte Pustebume auf dem Nelkenweg
- Kiku Kinderland auf der Pariser Straße
- Städtische Kindertagesstätte Regenbogen auf dem Anemonenweg?

Property ID: 25456019 - 50259 Pulheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.4.2029.

Endenergiebedarf beträgt 18.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25456019 - 50259 Pulheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com