

**Pulheim**

# Historic semi-detached house in the heart of Pulheim – stylishly modernized and centrally located

**Property ID: 25456037**



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

**PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 124,64 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 565 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25456037 - 50259 Pulheim**

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

Property ID: 25456037 - 50259 Pulheim

## At a glance

Property ID	25456037	Purchase Price	475.000 EUR
Living Space	ca. 124,64 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1909	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	2 x Garage	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25456037 - 50259 Pulheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	149.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.09.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1909

Property ID: 25456037 - 50259 Pulheim

## The property



Property ID: 25456037 - 50259 Pulheim

## The property



Property ID: 25456037 - 50259 Pulheim

## The property



Property ID: 25456037 - 50259 Pulheim

## The property



Property ID: 25456037 - 50259 Pulheim

## The property



Property ID: 25456037 - 50259 Pulheim

## The property



### 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.

**Property ID: 25456037 - 50259 Pulheim**

## A first impression

VON POLL REAL ESTATE presents this charming semi-detached house, built in 1909, which impresses with its successful blend of historical flair and modern renovations. With approximately 124.64 m<sup>2</sup> of living space and a generous plot of around 565 m<sup>2</sup>, centrally located in Pulheim, this home offers a variety of possibilities for couples and small families. On the ground floor, the entrance hall leads to the living area with a spacious living room and an inviting kitchen. The guest WC was renovated in 2024. A highlight is the conservatory, added in 2022: it extends the living space year-round and creates a seamless transition to the garden. Upstairs, you will find a large bedroom and a bathroom, which was modernized in 2004. The attic offers two further spacious bedrooms with a stylish gallery, creating a unique sense of space. The basement provides a practical room with ample storage space. The property has undergone extensive modernization in recent years: new laminate flooring, a revamped interior, and a newly renovated guest WC were all completed in 2024. The kitchen and main bathroom were renovated in 2014 and 2004 respectively, as were the electrical system and gas heating system, which were also updated in 2004. The spacious grounds offer numerous possibilities – whether for relaxing outdoors, playing, or creating your own personalized garden. Two garages on the property complete the offering. This house has history and character and, thanks to the numerous modernizations, is ready to move into immediately, while still leaving plenty of room for your own ideas. Has this piqued your interest? We would be happy to provide you with further details and arrange a personal viewing appointment.

**Property ID: 25456037 - 50259 Pulheim**

## All about the location

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage von Pulheim, nur wenige Schritte von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr entfernt. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, charmanten Altbauten und gepflegten Einfamilienhäusern – ein Umfeld, das Lebensqualität und Stadtnähe harmonisch verbindet.

Pulheim selbst zählt zu den begehrtesten Wohnorten im Rhein-Erft-Kreis und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Restaurants sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen sind schnell erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot – von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen direkt im Ort.

Für Pendler bietet Pulheim eine optimale Verkehrsanbindung: Der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Köln, Düsseldorf und die umliegenden Städte. Auch mit dem Auto ist die Kölner Innenstadt über die A1 und A57 in etwa 20 Minuten erreichbar.

Erholungssuchende finden in der Umgebung zahlreiche Grünflächen, Felder und Spazierwege – ideal für Freizeit, Sport und Naturgenuss. So vereint die Lage urbanen Komfort mit der Ruhe einer gewachsenen Wohngegend – ein idealer Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

**Property ID: 25456037 - 50259 Pulheim**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 149.82 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**Property ID: 25456037 - 50259 Pulheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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