

Pulheim

Modern 4-room apartment with balcony and two parking spaces in a central location in Pulheim

Property ID: 25456035d



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 498.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119,32 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25456035d - 50259 Pulheim

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

Property ID: 25456035d - 50259 Pulheim

At a glance

Property ID	25456035d	Purchase Price	498.000 EUR
Living Space	ca. 119,32 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Construction method	Solid
Rooms	4	Equipment	Guest WC
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	2014		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25456035d - 50259 Pulheim

Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	10.10.2035	Final energy consumption	50.96 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25456035d - 50259 Pulheim

The property



Property ID: 25456035d - 50259 Pulheim

The property



Property ID: 25456035d - 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: 25456035d - 50259 Pulheim

A first impression

VON POLL REAL ESTATE presents this modern 4-room apartment in a prime residential area of Pulheim. The approximately 118 m² condominium is located in a well-maintained apartment building with only five units and was constructed in 2014 using solid construction methods. Upon entering the apartment, you pass through the hallway into the spacious open-plan living, dining, and kitchen area of approximately 56 m². Floor-to-ceiling windows flood the space with natural light and provide direct access to the nearly 12 m² balcony – an ideal spot for relaxation and enjoyment. The open-plan kitchen blends seamlessly into the living area and forms the perfect centerpiece for entertaining. The private area of the apartment comprises three well-proportioned bedrooms, which can be flexibly used as master bedrooms, children's bedrooms, or offices. With living areas ranging from approximately 15 m² to 18 m², these rooms offer a variety of possibilities. The apartment also features a comfortable bathroom with a shower and bathtub, as well as a separate guest WC, providing added convenience. The well-designed floor plan is particularly noteworthy: short distances, generous spaces, and a clear separation between the living and sleeping areas make this apartment a modern retreat with a high quality of living. Technically, the apartment building boasts an energy-efficient heat pump supported by a gas condensing boiler. This hybrid solution combines sustainability with reliable energy supply and ensures contemporary living comfort. Two outdoor parking spaces, included in the purchase price, complete this attractive offer. The apartment also includes a cellar storage room. In short, this is a home for those who value modern living, brightness, spaciousness, and a functional layout.

Property ID: 25456035d - 50259 Pulheim

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentralen Wohnlage von Pulheim. Geprägt wird das Umfeld durch gepflegte Wohnhäuser, viel Grün sowie die Nähe zu Naherholungsflächen, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

Die Innenstadt von Pulheim mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Schulen sowie Freizeit- und Sportvereinen in der direkten Umgebung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen und der Pulheimer Bahnhof bieten schnelle Verbindungen nach Köln und in die umliegenden Städte. Mit dem Auto erreichen Sie die Kölner Innenstadt über die A57 in rund 20 Minuten.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen in naturnaher Umgebung und der gleichzeitig schnellen Erreichbarkeit des städtischen Lebens macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Paare und Familien als auch für Berufspendler.

Property ID: 25456035d - 50259 Pulheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 50.96 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25456035d - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com