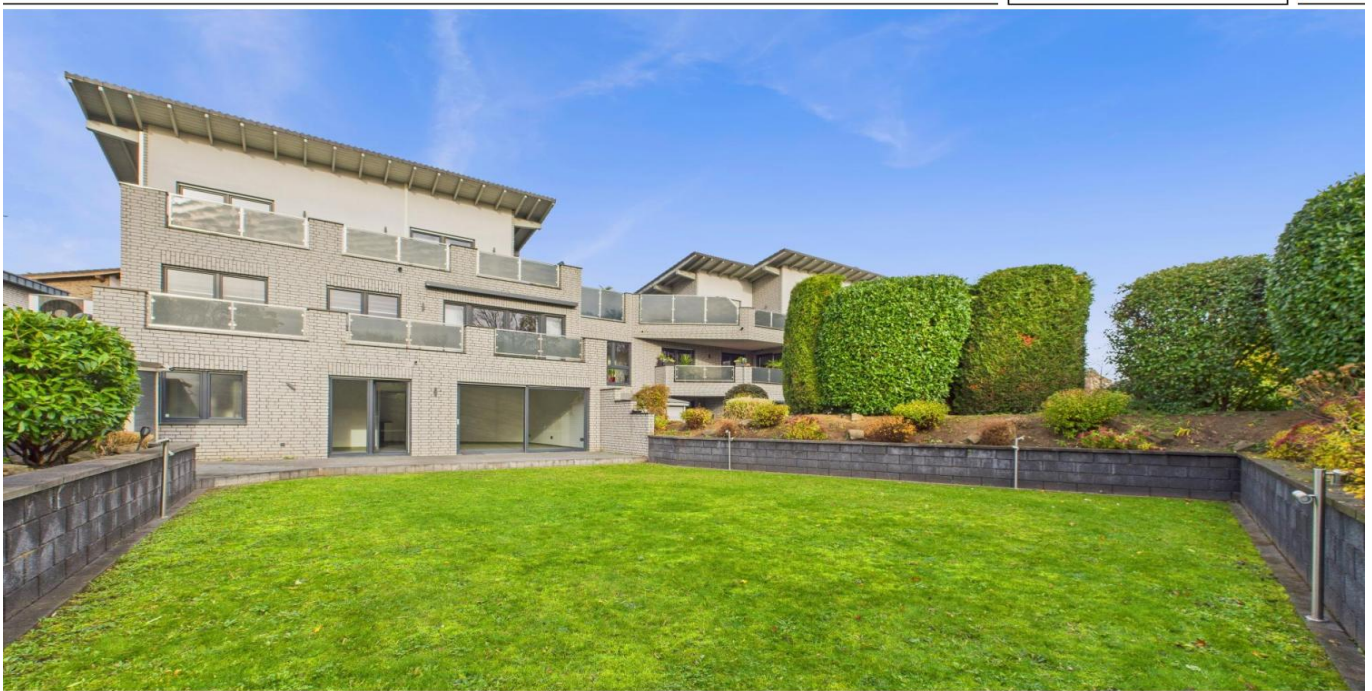


**Pulheim**

# Exclusive townhouse with garden, spa bathroom and flexible room layout in a prime location in Pulheim

**Property ID: 25456042**



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

**RENT PRICE: 2.950 EUR • LIVING SPACE: ca. 291,68 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 745 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25456042 - 50259 Pulheim**

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

Property ID: 25456042 - 50259 Pulheim

## At a glance

Property ID	25456042	Rent price	2.950 EUR
Living Space	ca. 291,68 m <sup>2</sup>	Additional costs	250 EUR
Rooms	5	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Bedrooms	3		
Bathrooms	4		
Year of construction	2010		
Type of parking	1 x Garage, 100 EUR (Rent)		

Property ID: 25456042 - 50259 Pulheim

## Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	02.06.2035	Final Energy Demand	36.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 25456042 - 50259 Pulheim

## The property



Property ID: 25456042 - 50259 Pulheim

## The property



Property ID: 25456042 - 50259 Pulheim

## The property



Property ID: 25456042 - 50259 Pulheim

## The property



Property ID: 25456042 - 50259 Pulheim

## The property



**Property ID: 25456042 - 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: 25456042 - 50259 Pulheim**

## A first impression

VON POLL Immobilien presents this exceptional and spacious three-story townhouse with approximately 291 m<sup>2</sup> of living space in one of Pulheim's most sought-after residential areas. The property combines elegant living with flexible usage options and high-quality technical features – ideal for couples, families, or for combining living and working under one roof.

**Ground Floor – Spacious Single-Level Living:** The ground floor offers a generous living area of approximately 54 m<sup>2</sup>, which impresses with its large windows and the wonderfully open view of the garden. At the front of the ground floor is a kitchen, currently a fitted kitchen located in the entrance area – a remnant of the previous separate apartment. This area can be reintegrated into the overall design in the future. Also located on this level is a separate room (currently a bedroom with an en-suite bathroom), which can easily be converted into a larger kitchen thanks to the convenient water and sewage connections in the bathroom. A modern bathroom with a shower completes the ground floor. Floor-to-ceiling tilt-and-slide doors lead directly into the approximately 400 m<sup>2</sup> south-facing sun garden, which features a garden shed, automatic fountain irrigation (Gardena system), and direct access to the garage.

**Upper Floor – Bedroom Suite, Dressing Room, and Office:** The upper floor combines spacious living with exclusive retreats. This level includes a bedroom (approx. 24 m<sup>2</sup>) that flows directly into a separate dressing room (approx. 13 m<sup>2</sup>). Adjacent is an impressive bathroom (approx. 27 m<sup>2</sup>) with a freestanding bathtub, extra-large shower, bidet, and double vanity – a private wellness area. Another very spacious room (approx. 35 m<sup>2</sup>) is ideal as a study, studio, or additional living space. A separate WC completes this floor. Large windows open onto a balcony with an awning and offer expansive, unobstructed views across the property.

**Attic – Studio, Atelier, Wellness & Roof Terrace.** The attic is a true highlight, offering a variety of uses. A large bedroom of approximately 34 m<sup>2</sup> forms the central room of this level – perfect as an office, guest/teenager's area, or studio. Directly adjacent

is a modern bathroom with an extra-large bathtub and urinal. The wraparound terrace with an outdoor shower offers exceptional design possibilities – from lounge areas to a private wellness retreat. The attic also features air conditioning and a practical kitchenette, currently used for studio and meeting purposes. The property impresses with its high-quality features: granite floors in the living area, American walnut wood in the bedroom and dressing area, several exclusive bathrooms with high-quality bathtubs, extra-large showers, bidets, and urinals, as well as modern tilt-and-slide doors leading to the balcony and terrace. A heat pump with underfloor heating, KNX smart home control, automatically controlled stairwell lighting, and air conditioning in the attic complete the technical specifications. Shading is provided by electric exterior blinds, custom-made interior blinds, and an awning on the upper floor. The property is available immediately. The total rent is €3,350.00, comprised of: €3,000.00 base rent, €100.00 for the garage, and €250.00 advance payment for utilities including heating. A wallbox for charging electric vehicles can be installed in the garage upon request. Are you interested? We would be happy to provide you with further information and arrange a viewing.

**Property ID: 25456042 - 50259 Pulheim**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten, verkehrsberuhigten Wohnlagen von Pulheim. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, einem hohen Freizeitwert und kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Spielplätze, diverse Supermärkte, Bäckereien, Boutiquen, Ärzte, Restaurants und Cafés sowie Fitnessstudios, eine Postfiliale und weitere Geschäfte.

Das weitläufige Naherholungsgebiet rund um die Pulheimer Laache, den Orrer Wald und den Pulheimer See grenzt direkt an das Wohngebiet „Edelsteingarten“ und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Das nahegelegene Gewerbegebiet bietet darüber hinaus eine hervorragende Infrastruktur – unter anderem mit Baumarkt, Tierbedarf, Waschstraße und Getränkehandel.

Die Anbindung nach Köln, zum Kölner Westen und an das regionale Verkehrsnetz ist hervorragend, ebenso die ÖPNV-Anbindungen Richtung Köln, Frechen und Bergheim.

**Property ID: 25456042 - 50259 Pulheim**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 36.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

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 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.

**Property ID: 25456042 - 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)