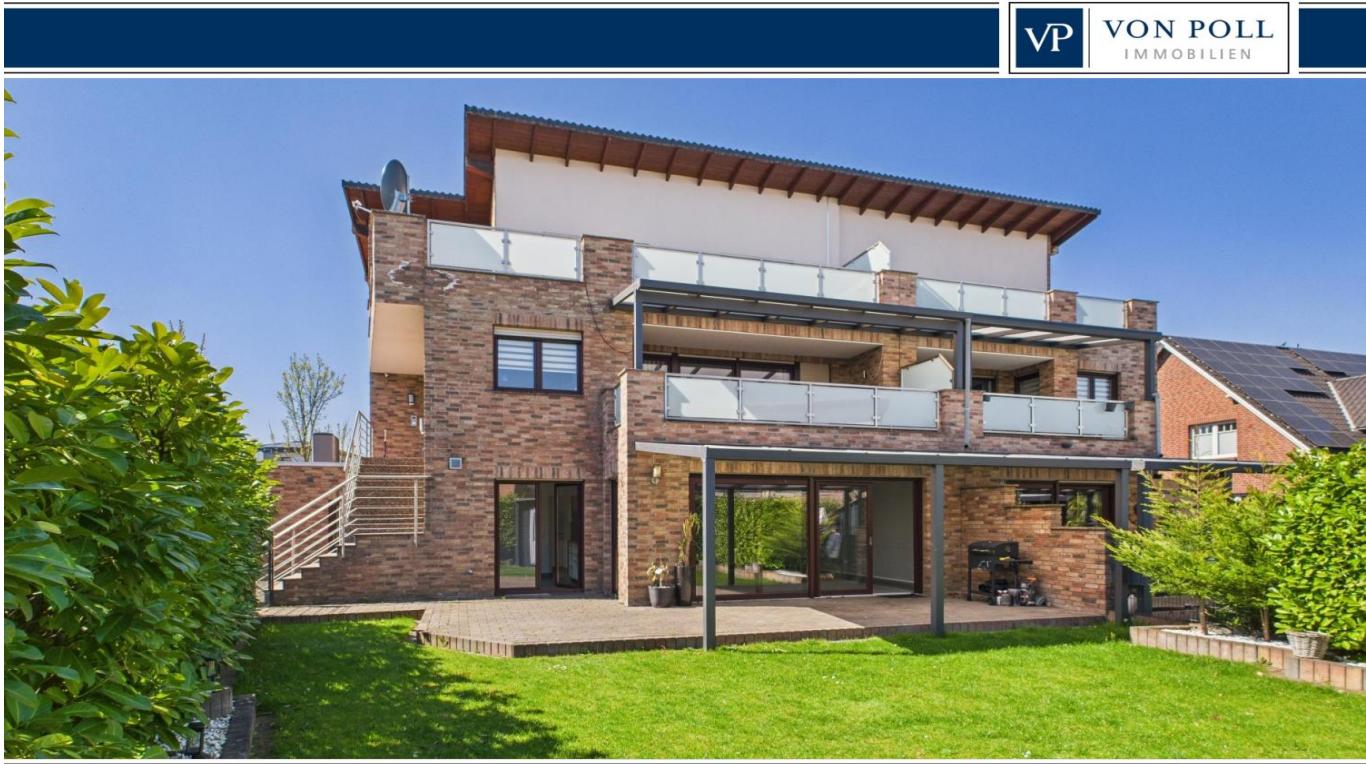


pulheim – Pulheim

Modern two-family house with vacant ground floor unit in a prime location in Pulheim

Property ID: 25456010



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 300 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 411 m²

Property ID: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

At a glance

Property ID	25456010	Purchase Price	950.000 EUR
Living Space	ca. 300 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	19.05.2025	Construction method	Solid
Rooms	8	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Bedrooms	6		
Bathrooms	4		
Year of construction	2010		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	30.52 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.04.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

The property



Property ID: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

The property



Property ID: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

The property



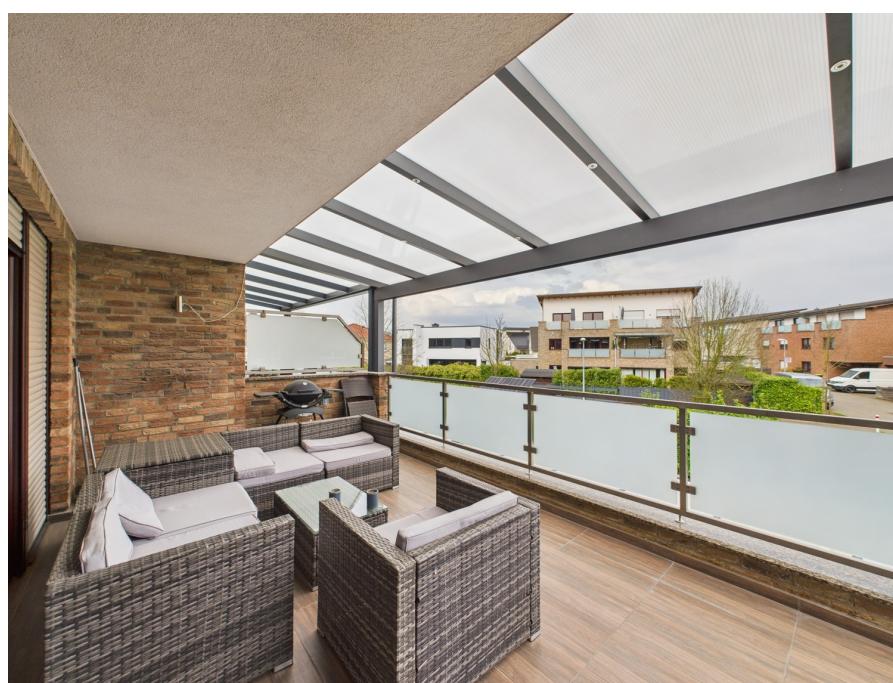
Property ID: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

The property



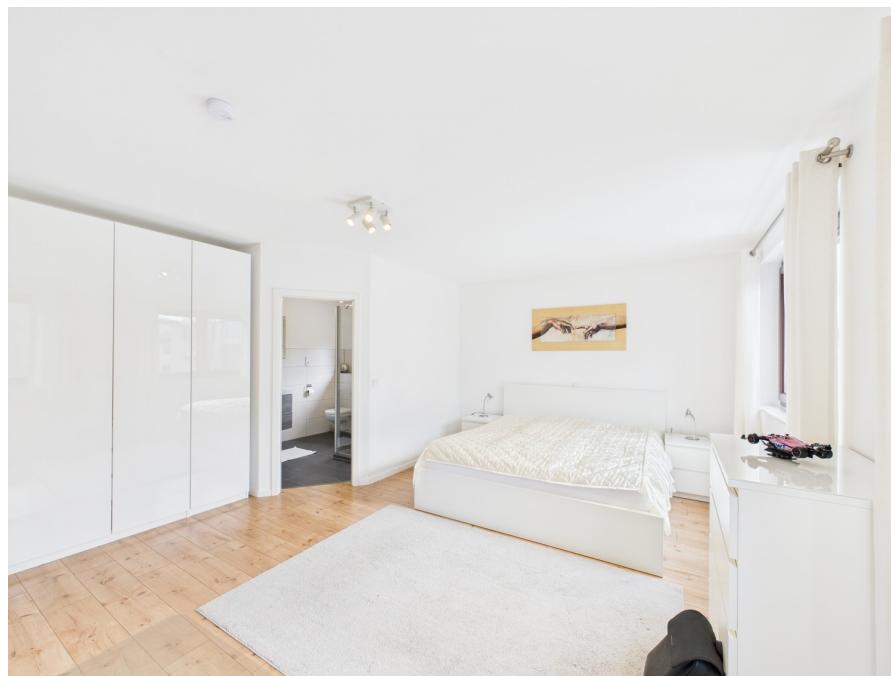
Property ID: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

The property



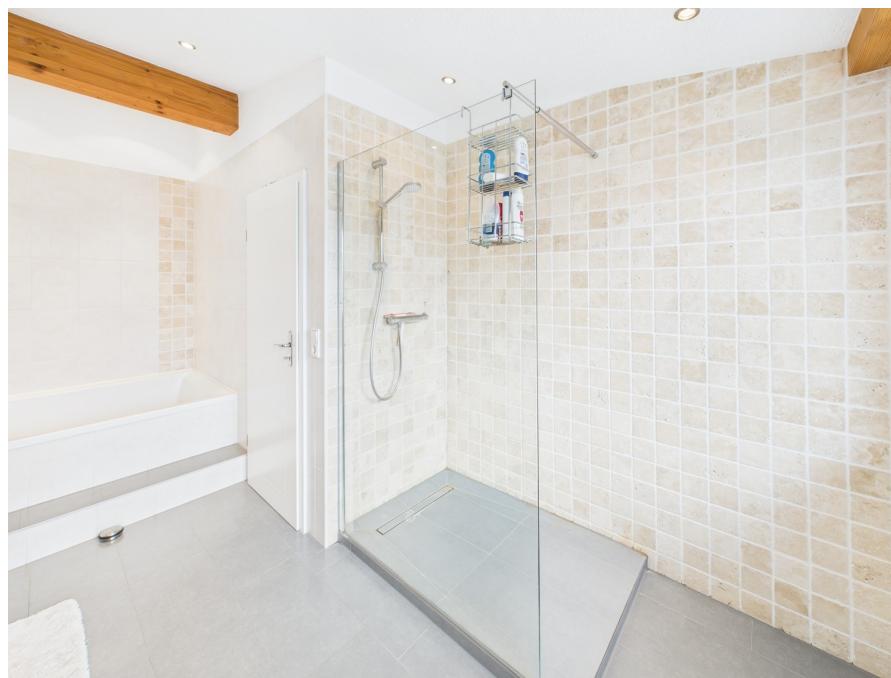
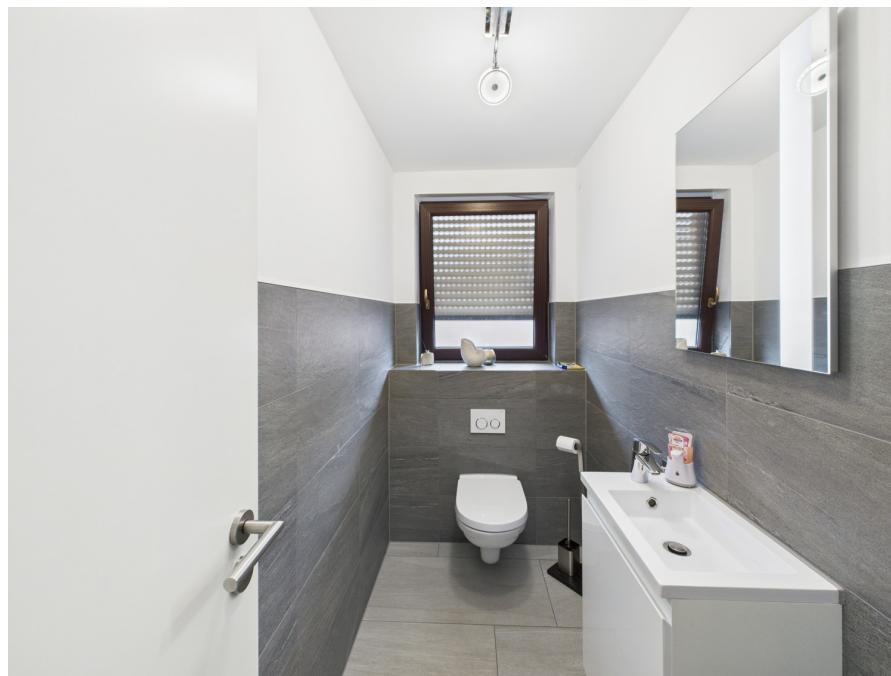
Property ID: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

The property



Property ID: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

The property



Property ID: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

The property



BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

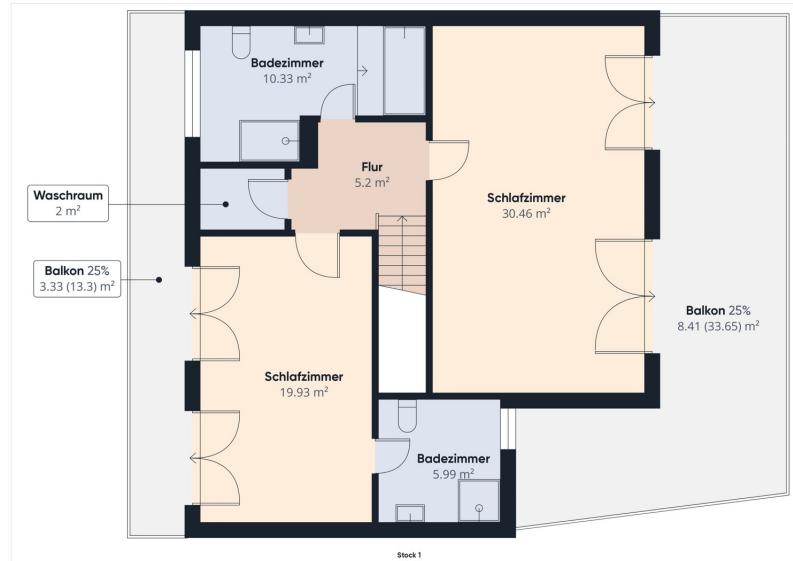
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

www.von-poll.com

Property ID: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

A first impression

VON POLL REAL ESTATE presents this modern two-family house with versatile usage potential in a sought-after location in Pulheim. Situated in a quiet residential area yet with excellent transport links, this stylish, solidly built two-family house offers an ideal combination of owner-occupancy and investment opportunity. Built in 2010, the property is in excellent condition and boasts high-quality features, spacious layouts, and an attractive plot size of approximately 411 m². The total living space of approximately 300 m² is divided into two separate apartments, suitable for partial or full rental. The approximately 121 m² ground-floor apartment with three rooms is currently vacant and available for immediate occupancy or rental. It features a spacious living and dining area with an open-plan kitchen, two bedrooms, a bathroom with natural light, a corner bathtub, and a shower, as well as a guest WC and a practical utility room. Floor-to-ceiling windows and two direct access points to the covered terrace and well-maintained sun garden enhance the pleasant living atmosphere. This approximately 180 m² maisonette apartment on the first and second floors has been rented since 2020 for €1,500 (excluding utilities) and is accessed via a separate external staircase. Spread over two floors, it offers five rooms, including four bedrooms, two modern bathrooms – two of which are en suite – and two spacious roof terraces with stunning views. The open-plan living and dining area with an adjoining kitchen and a covered balcony create a comfortable atmosphere. Two storage rooms and a separate guest WC complete this unit. The building's features leave nothing to be desired: underfloor heating on all floors, electric shutters, high-quality windows and sliding doors, elegant granite floors, and stylish stainless steel railings ensure a high standard of living. A garage provides additional convenience. A versatile property in a quiet yet central location in Pulheim – ideal for personal use or as an investment.

Property ID: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

Details of amenities

Alles auf einen Blick:

- Zweifamilienhaus
- Massivbauweise
- Baujahr 2010
- Voll verklinkert
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- hochwertige Fenster- und Schiebetüranlagen

Erdgeschosswohnung:

- Dreizimmerwohnung
- großer offener Wohn-Essbereich
- offene Küche
- Schiebeelement zur Terrasse
- weiterer Terrassenausgang von der Küche aus
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- schöner Sonnengarten
- Die Erdgeschosswohnung ist leerstehend und kann selbst bezogen oder vermietet werden

Obergeschosswohnung:

- Maisonettewohnung
- vermietet an eine Familie
- Zugang der Wohnung über eine Außentreppe
- 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer

1. OG:

- Großer Wohn-Essbereich
- angrenzende Küche
- Ausgang zum überdachten Balkon von der Küche und vom Wohnbereich aus
- Gäste-WC
- zwei Schlafzimmer
- Ein modernes en suite Badezimmer mit Tageslicht
- zwei Abstellräume

2. OG:

- zwei große Schlafzimmer mit jeweils angrenzender Dachterrasse

- zwei Dachterrassen
- Zwei Badezimmer, davon ein en suite Bad
- Abstellraum

Property ID: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

All about the location

Pulheim ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen und liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Köln entfernt. Die Stadt Pulheim hat eine Einwohnerzahl von etwa 57.000 und ist in 12 Stadtteile unterteilt.

Das Stadtzentrum von Pulheim ist geprägt von einer Kombination aus historischen und modernen Gebäuden. Der Pulheimer Bahnhof ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und bietet eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Köln, Düsseldorf und Aachen. In der Innenstadt befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Auch die Bildung Ihrer Kinder wird in Pulheim bestens gefördert. In Pulheim gibt es einige Grundschulen, ein Gymnasium und eine Realschule, die von der Immobilie sogar zu Fuß zu erreichen sind. Aber auch die umliegenden Schulen sind mit dem Bus oder Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

In der näheren Umgebung der Stadt Pulheim gibt es mehrere Naturschutzgebiete, wie das Pulheimer Bach- und Quellgebiet oder die Pulheimer Seenlandschaft. Diese bieten Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Schwimmen. Außerdem gibt es in Pulheim mehrere Parks und Grünflächen.

Kulturell bietet Pulheim einige interessante Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Paffendorf, welches heute ein Kulturzentrum ist und regelmäßig Veranstaltungen und Ausstellungen beherbergt. Auch die St. Kosmas und Damian Kirche aus dem 12. Jahrhundert ist einen Besuch wert. In der Nähe des Stadtzentrums befindet sich auch das Galeriehaus, welches wechselnde Ausstellungen moderner Kunst zeigt.

Die Stadt Pulheim ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn A1 und A57 sind in kürzester Zeit zu erreichen und bieten eine schnelle Verbindung in Richtung Köln und das Ruhrgebiet. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto zu erreichen.

Insgesamt ist Pulheim eine lebhafte Stadt mit einer guten Infrastruktur und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

Property ID: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 30.52 kWh/(m²*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 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: 25456010 - 50259 pulheim – 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