

Pulheim

Exclusiva casa de dos familias (A+) con 2 apartamentos anexos y 2 garajes en el popular barrio Planetenviertel.

Número de propiedad: 25456019



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.870.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 370 m² • HABITACIONES: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 523 m²

Número de propiedad: 25456019 - 50259 Pulheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25456019 - 50259 Pulheim

De un vistazo

Número de propiedad	25456019
Superficie habitable	ca. 370 m²
Habitaciones	14
Dormitorios	11
Baños	8
Año de construcción	2022
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.870.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 138 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25456019 - 50259 Pulheim

Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	02.04.2029	Demanda de energía final	18.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	A+
		Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 25456019 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25456019 - 50259 Pulheim

Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta esta excepcional vivienda: una moderna casa bifamiliar construida en 2022 con un total de cuatro apartamentos y cocinas equipadas, que cumplen con los más altos estándares arquitectónicos, técnicos y de eficiencia energética. Con aproximadamente 370 m² de superficie habitable y 14 habitaciones, esta propiedad, ubicada en una parcela de aproximadamente 523 m², combina amplitud con un uso eficiente del espacio. La casa también cuenta con siete baños completos y aproximadamente 138 m² de superficie útil adicional. Apartamento 1: La propiedad impresiona de inmediato por su arquitectura atemporal, su impecable estado de conservación y su cuidada distribución. Los cuatro apartamentos ofrecen diferentes tamaños y versátiles opciones de vivienda. El apartamento más grande (entrada a la izquierda) se distribuye en dos plantas y ofrece aproximadamente 177 m² de superficie habitable, ideal para propietarios. Ya sea como hogar para toda la familia con espacio para varias generaciones, para combinar vida y trabajo, o como una inversión inmobiliaria de alta rentabilidad, esta casa cumple prácticamente cualquier estilo de vida. Dos unidades residenciales: Tres viviendas multigeneracionales (entrada a la derecha) con diferentes tamaños (98 m², 30 m² y 66 m²) complementan a la perfección la propiedad. Grandes ventanales, cómodas alturas de techo y acabados de alta calidad crean un ambiente luminoso y elegante en cada unidad. Los suelos son de gres porcelánico italiano y elegante vinilo, y las cocinas equipadas están equipadas con electrodomésticos de marcas reconocidas; la meticulosa atención al detalle es evidente en toda la vivienda. Las zonas exteriores son igualmente impresionantes. Dos soleadas terrazas en el jardín, una espaciosa terraza frente a la casa, un balcón en la primera planta y una azotea compartida a partes iguales por las dos unidades de la planta superior ofrecen un refugio tranquilo y mejoran la calidad de vida al aire libre. El jardín ofrece amplio espacio para el ocio y la relajación. Dos garajes individuales y dos plazas de aparcamiento garantizan un amplio espacio de aparcamiento. La ubicación es especialmente atractiva para familias, gracias en parte a los diversos parques infantiles en las inmediaciones. La casa se encuentra en una tranquila y consolidada zona residencial, justo enfrente de una guardería (hay otras dos guarderías en la ciudad), una auténtica ventaja para padres jóvenes. A pesar de la cercana reserva natural, también goza de excelentes conexiones con el pueblo circundante, lo que facilita el acceso a tiendas, colegios e instalaciones de ocio. Puede encontrar más información en nuestra descripción detallada de la ubicación. El edificio está equipado con tecnología de vanguardia. Dos sistemas de calefacción independientes, contadores separados de electricidad y agua, y la posibilidad de instalar un ascensor garantizan comodidad y una buena perspectiva de futuro. Cada ventana Schüco de triple acristalamiento cuenta con

persianas eléctricas de Roma. La casa se calienta mediante dos modernas bombas de calor y un eficiente suelo radiante. Otra razón de peso para elegir esta casa es su eficiencia energética. La propiedad cumple con la norma KfW 55 y cuenta con la clase energética A+. Esto se traduce en unos costes operativos bajos y una temperatura agradable en cualquier ambiente.

Número de propiedad: 25456019 - 50259 Pulheim

Todo sobre la ubicación

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?

Número de propiedad: 25456019 - 50259 Pulheim

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25456019 - 50259 Pulheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com