

Pulheim

## Acogedora casa adosada con garaje en el centro de Pulheim

Número de propiedad: 24456048



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

PRECIO DE COMPRA: 390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 96 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 179 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24456048 - 50259 Pulheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24456048 - 50259 Pulheim

## De un vistazo

|                      |            |                        |                                                                           |
|----------------------|------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24456048   | Precio de compra       | 390.000 EUR                                                               |
| Superficie habitable | ca. 96 m²  | Casa                   | Chalet adosado central                                                    |
| Habitaciones         | 4          | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dormitorios          | 3          | Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Baños                | 1          | Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |
| Año de construcción  | 1973       |                        |                                                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |                        |                                                                           |

Número de propiedad: 24456048 - 50259 Pulheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 28.11.2034          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 213.76 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1973                   |

Número de propiedad: 24456048 - 50259 Pulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24456048 - 50259 Pulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24456048 - 50259 Pulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24456048 - 50259 Pulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24456048 - 50259 Pulheim

## La propiedad



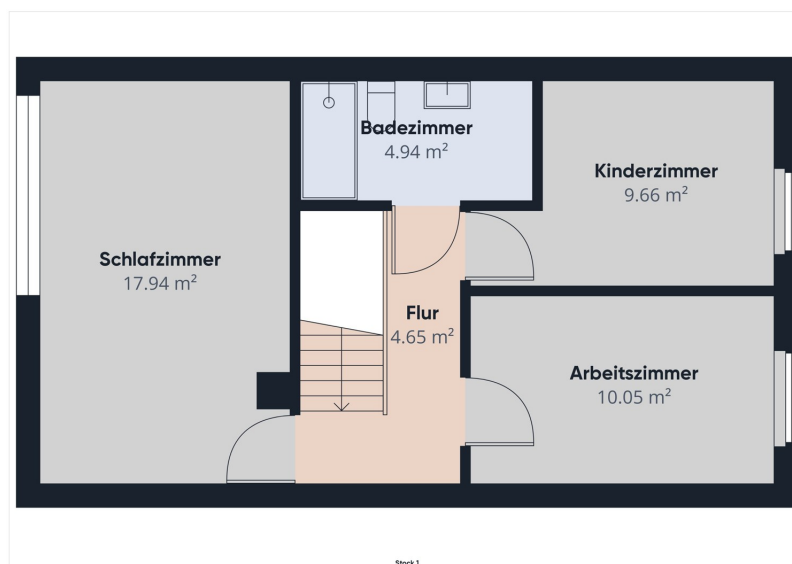
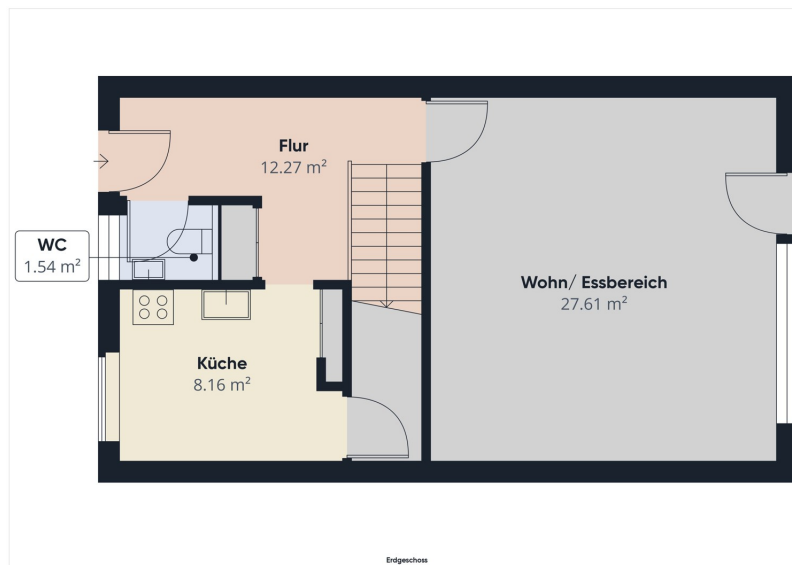
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

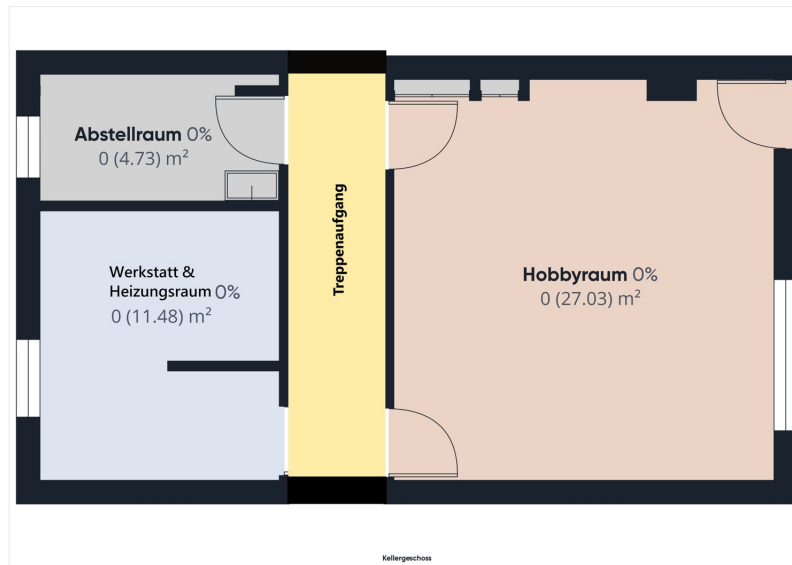
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

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

Número de propiedad: 24456048 - 50259 Pulheim

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24456048 - 50259 Pulheim

## Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta esta acogedora casa adosada en el corazón de Pulheim. Con aproximadamente 96 m² de superficie habitable y una distribución impecable, la propiedad es ideal para parejas o familias pequeñas. La casa, de sólida construcción, se distribuye en dos plantas y ofrece un total de cuatro estancias, incluyendo tres dormitorios y un moderno baño con luz natural. Al entrar, un amplio recibidor da la bienvenida a las diferentes zonas de estar. El luminoso salón se beneficia de su orientación sur, creando un ambiente amplio y luminoso. El aseo de invitados, renovado en 2006, se encuentra justo al lado del recibidor. La cocina contigua también ofrece acceso directo al sótano, que ofrece un práctico espacio de almacenamiento. Un punto culminante es el cuidado jardín. La terraza cubierta, añadida en 2021 y equipada con un toldo eléctrico integrado, invita a disfrutar de horas de relax al aire libre. La privacidad que ofrece el jardín es especialmente destacable: gracias al garaje adyacente, la terraza permanece aislada y ofrece un refugio protegido. En la planta superior, encontrará tres dormitorios que pueden usarse como habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o despachos. Aquí también se encuentra el baño, modernizado en 2001 y equipado con una cómoda ducha a ras de suelo en 2019. Las persianas eléctricas en toda la casa proporcionan mayor comodidad. El sótano ofrece otras posibilidades versátiles: una espaciosa sala de ocio con acceso al jardín, un trastero y la sala de calderas, que incluye un práctico banco de trabajo, un espacio perfecto para proyectos de bricolaje. Un garaje en el patio completa la oferta. Se renovó el tejado en 2015 y cuenta con una puerta de garaje seccional de 2018, alimentada por energía solar. Esta propiedad es ideal para familias que valoran un entorno de vida bien cuidado y una distribución práctica. Su proximidad a todos los servicios esenciales y sus excelentes conexiones de transporte realzan aún más su atractivo.

Número de propiedad: 24456048 - 50259 Pulheim

## Detalles de los servicios

Alles auf einen Blick:

- Reihenmittelhaus
- Massivbauweise
- Dach 2017 saniert
- Öl-Heizung, Brenner aus 2004
- Badezimmer im Obergeschoss aus 2001
- Ebenerdige Dusche im Badezimmer aus 2019
- Gäste-WC aus 2006
- Elektrische Rollläden
- Elektrogeräte Küche aus 2017 (AEG)
- Terrassenüberdachung aus 2021 + elektrische Markise
- Zähler im Sicherungskasten aus 2024
- FI-Schalter vorhanden
- Südausrichtung
- Garage im Garagenhof
- Garagendach aus 2015
- Sektionalgaragentor aus 2018, wird über Solar betrieben

Número de propiedad: 24456048 - 50259 Pulheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24456048 - 50259 Pulheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 213.76 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24456048 - 50259 Pulheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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