

**Pulheim**

## **Casa adosada histórica en el corazón de Pulheim, modernizada con estilo y ubicada en el centro.**

***Número de propiedad: 25456037***



**PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 124,64 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 565 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25456037 - 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: 25456037 - 50259 Pulheim

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25456037          |
| Superficie habitable | ca. 124,64 m²     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 4                 |
| Dormitorios          | 3                 |
| Baños                | 1                 |
| Año de construcción  | 1909              |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje        |

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 399.000 EUR                                                                        |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                                 |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                            |
| Método de construcción | Sólido                                                                             |
| Características        | WC para invitados,<br>Cocina empotrada                                             |

Número de propiedad: 25456037 - 50259 Pulheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 16.09.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 149.82 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1909                   |



Número de propiedad: 25456037 - 50259 Pulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25456037 - 50259 Pulheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25456037 - 50259 Pulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25456037 - 50259 Pulheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25456037 - 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.

Número de propiedad: 25456037 - 50259 Pulheim

## Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta esta encantadora casa adosada, construida en 1909, que impresiona por su acertada combinación de estilo histórico y modernas renovaciones. Con aproximadamente 124,64 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una generosa parcela de unos 565 m<sup>2</sup>, en una ubicación céntrica en Pulheim, esta casa ofrece diversas posibilidades para parejas y familias pequeñas. En la planta baja, el recibidor conduce a la sala de estar, con un amplio salón y una acogedora cocina. El aseo de invitados se renovó en 2024. Destaca el invernadero, añadido en 2022, que amplía la superficie habitable durante todo el año y crea una transición fluida hacia el jardín. En la planta superior, encontrará un amplio dormitorio y un baño, modernizados en 2004. El ático ofrece dos amplios dormitorios más con una elegante galería, creando una sensación de amplitud única. El sótano ofrece una práctica habitación con amplio espacio de almacenamiento. La propiedad ha sido objeto de una profunda modernización en los últimos años: en 2024 se instalaron nuevos suelos laminados, un interior renovado y un aseo de invitados. La cocina y el baño principal se renovaron en 2014 y 2004, respectivamente, al igual que el sistema eléctrico y la calefacción de gas, que también se actualizaron en 2004. Los amplios terrenos ofrecen numerosas posibilidades, ya sea para relajarse al aire libre, jugar o crear su propio jardín personalizado. Dos garajes completan la oferta. Esta casa tiene historia y carácter y, gracias a las numerosas modernizaciones, está lista para entrar a vivir de inmediato, dejando mucho espacio para sus propias ideas. ¿Le ha interesado? Estaremos encantados de proporcionarle más información y concertar una visita personal.

**Número de propiedad: 25456037 - 50259 Pulheim**

## Todo sobre la ubicación

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage von Pulheim, nur wenige Schritte von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr entfernt. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, charmanten Altbauten und gepflegten Einfamilienhäusern – ein Umfeld, das Lebensqualität und Stadtnähe harmonisch verbindet.

Pulheim selbst zählt zu den begehrtesten Wohnorten im Rhein-Erft-Kreis und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Restaurants sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen sind schnell erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot – von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen direkt im Ort.

Für Pendler bietet Pulheim eine optimale Verkehrsanbindung: Der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Köln, Düsseldorf und die umliegenden Städte. Auch mit dem Auto ist die Kölner Innenstadt über die A1 und A57 in etwa 20 Minuten erreichbar.

Erholungssuchende finden in der Umgebung zahlreiche Grünflächen, Felder und Spazierwege – ideal für Freizeit, Sport und Naturgenuss. So vereint die Lage urbanen Komfort mit der Ruhe einer gewachsenen Wohngegend – ein idealer Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.



**Número de propiedad: 25456037 - 50259 Pulheim**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 149.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**Número de propiedad: 25456037 - 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)**