

## Pulheim

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

Número de propiedad: 25456037



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

PRECIO DE COMPRA: 498.000 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
- Planos de planta
- 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 m <sup>2</sup>
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1909
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	498.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Características	WC para invitados, 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

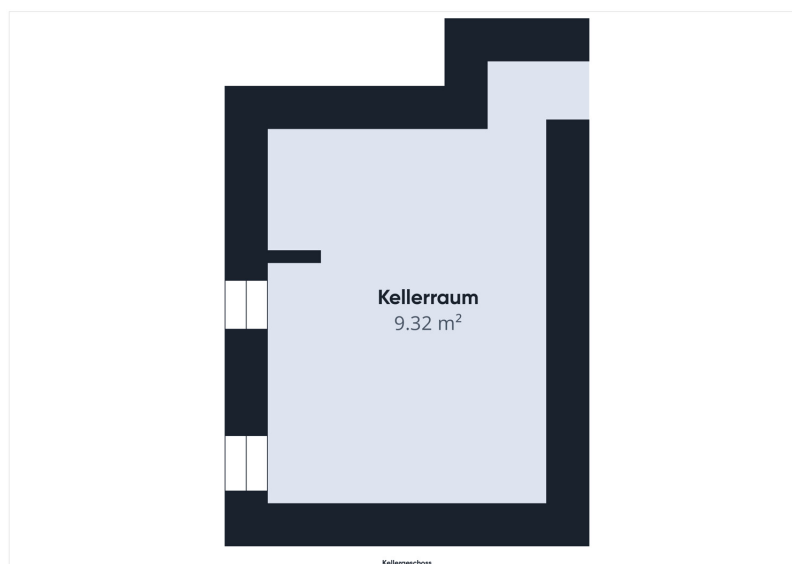
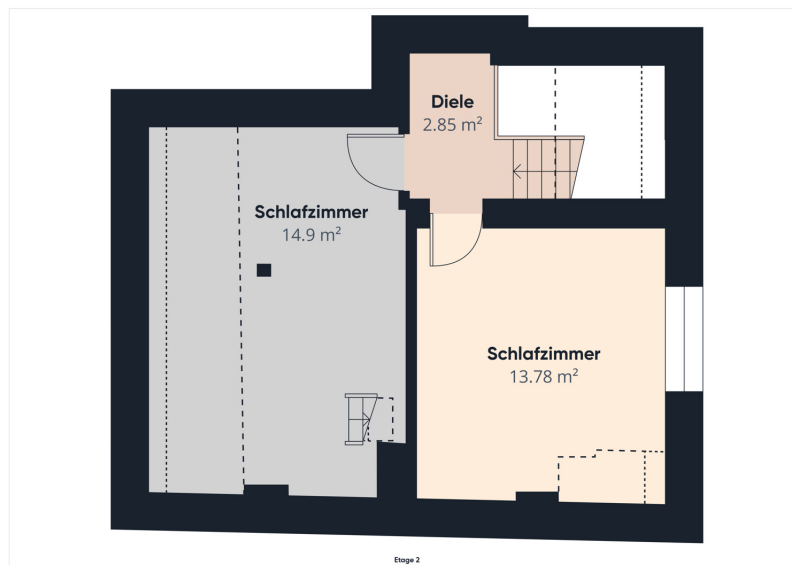


### KOSTENFREIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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.

Número de propiedad: 25456037 - 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: 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, dirijase 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)