

Pulheim

Moderno apartamento de 4 habitaciones con balcón y dos plazas de aparcamiento en una ubicación central en Pulheim.

Número de propiedad: 25456035d



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 498.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 119,32 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25456035d - 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: 25456035d - 50259 Pulheim

De un vistazo

Número de propiedad	25456035d
Superficie habitable	ca. 119,32 m ²
Piso	3
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2014
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	498.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados

Número de propiedad: 25456035d - 50259 Pulheim

Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	10.10.2035	Consumo de energía final	50.96 kWh/m²a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	A
		Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25456035d - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25456035d - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25456035d - 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: 25456035d - 50259 Pulheim

Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta este moderno apartamento de 4 habitaciones en una zona residencial privilegiada de Pulheim. El condominio de aproximadamente 118 m² se encuentra en un edificio de apartamentos bien mantenido de solo cinco unidades y fue construido en 2014 con sólidos métodos de construcción. Al entrar al apartamento, a través del pasillo se accede a la espaciosa sala de estar, comedor y cocina de planta abierta de aproximadamente 56 m². Los ventanales de piso a techo inundan el espacio de luz natural y brindan acceso directo al balcón de casi 12 m², un lugar ideal para relajarse y disfrutar. La cocina abierta se integra a la perfección con el salón y es el centro perfecto para el entretenimiento. La zona privada del apartamento consta de tres dormitorios bien proporcionados, que pueden usarse flexiblemente como dormitorios principales, dormitorios infantiles o despachos. Con superficies de entre 15 y 18 m², estas habitaciones ofrecen una gran variedad de posibilidades. El apartamento también cuenta con un cómodo baño con ducha y bañera, así como un aseo de cortesía independiente, lo que proporciona mayor comodidad. Su cuidada distribución es especialmente destacable: distancias cortas, amplios espacios y una clara separación entre la sala de estar y la de dormir convierten a este apartamento en un refugio moderno con una alta calidad de vida. El edificio cuenta con una bomba de calor de bajo consumo con el apoyo de una caldera de condensación de gas. Esta solución híbrida combina la sostenibilidad con un suministro energético fiable y garantiza un confort de vida contemporáneo. Dos plazas de aparcamiento exterior, incluidas en el precio de compra, completan esta atractiva oferta. El apartamento también incluye un trastero en el sótano. En resumen, este es un hogar para quienes valoran la modernidad, la luminosidad, la amplitud y una distribución funcional.

Número de propiedad: 25456035d - 50259 Pulheim

Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentralen Wohnlage von Pulheim. Geprägt wird das Umfeld durch gepflegte Wohnhäuser, viel Grün sowie die Nähe zu Naherholungsflächen, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

Die Innenstadt von Pulheim mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Schulen sowie Freizeit- und Sportvereinen in der direkten Umgebung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen und der Pulheimer Bahnhof bieten schnelle Verbindungen nach Köln und in die umliegenden Städte. Mit dem Auto erreichen Sie die Kölner Innenstadt über die A57 in rund 20 Minuten.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen in naturnaher Umgebung und der gleichzeitig schnellen Erreichbarkeit des städtischen Lebens macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Paare und Familien als auch für Berufspendler.

Número de propiedad: 25456035d - 50259 Pulheim

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 50.96 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

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

Número de propiedad: 25456035d - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com