

Pulheim

Exclusiva casa adosada con jardín, baño de hidromasaje y distribución flexible de las habitaciones en una ubicación privilegiada en Pulheim.

Número de propiedad: 25456042



www.von-poll.com

**PRECIO DEL ALQUILER: 2.950 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 291,68 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 745 m²**

Número de propiedad: 25456042 - 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: 25456042 - 50259 Pulheim

De un vistazo

Número de propiedad	25456042	Precio del alquiler	2.950 EUR
Superficie habitable	ca. 291,68 m ²	Costes adicionales	250 EUR
Habitaciones	5	Casa	Casa de ciudad
Dormitorios	3	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón
Baños	4		
Año de construcción	2010		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 100 EUR (Alquilar)		

Número de propiedad: 25456042 - 50259 Pulheim

Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	02.06.2035	Demanda de energía final	36.40 kWh/m ² a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	A
		Año de construcción según el certificado energético	2010

Número de propiedad: 25456042 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25456042 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25456042 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25456042 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25456042 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25456042 - 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: 25456042 - 50259 Pulheim

Una primera impresión

VON POLL Immobilien presenta esta excepcional y espaciosa casa adosada de tres plantas con aproximadamente 291 m² de superficie habitable en una de las zonas residenciales más codiciadas de Pulheim. La propiedad combina una vida elegante con opciones de uso flexibles y características técnicas de alta calidad, ideal para parejas, familias o para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo.

Planta baja:
Espaciosa vivienda de una sola planta: La planta baja ofrece una generosa superficie habitable de aproximadamente 54 m², que impresiona por sus amplios ventanales y la maravillosa vista abierta al jardín. En la parte delantera de la planta baja se encuentra la cocina, actualmente equipada y ubicada en la entrada, un vestigio del antiguo apartamento independiente. Esta zona se puede integrar en el diseño general en el futuro. También se encuentra en esta planta una habitación independiente (actualmente un dormitorio con baño en suite), que se puede convertir fácilmente en una cocina más amplia gracias a las cómodas conexiones de agua y alcantarillado del baño. Un moderno baño con ducha completa la planta baja. Las puertas correderas oscilobatientes de suelo a techo dan acceso directo al soleado jardín de aproximadamente 400 m² con orientación sur, que cuenta con una caseta, riego automático con fuente (sistema Gardena) y acceso directo al garaje.

Planta superior: dormitorio en suite, vestidor y despacho: La planta superior combina una amplia sala de estar con exclusivos rincones. Esta planta incluye un dormitorio (aprox. 24 m²) con acceso directo a un vestidor independiente (aprox. 13 m²). Junto a él se encuentra un impresionante baño (aprox. 27 m²) con bañera exenta, ducha extragrande, bidé y lavabo doble: una zona de bienestar privada. Otra habitación muy espaciosa (aprox. 35 m²) es ideal como estudio o sala de estar adicional. Un aseo independiente completa esta planta. Grandes ventanales dan a un balcón con toldo y ofrecen amplias vistas despejadas de toda la propiedad.

Ático: estudio, taller, zona de bienestar y azotea. El ático es un verdadero punto culminante, ofreciendo una gran variedad de usos. Un amplio dormitorio de

aproximadamente 34 m² constituye la estancia central de esta planta, ideal como despacho, zona de invitados o estudio. Justo al lado se encuentra un moderno baño con bañera extragrande y urinario. La terraza envolvente con ducha exterior ofrece excepcionales posibilidades de diseño, desde zonas de estar hasta un rincón de bienestar privado. El ático también cuenta con aire acondicionado y una práctica cocina americana, actualmente utilizada como estudio y espacio de reuniones. La propiedad impresiona por sus acabados de alta calidad: suelos de granito en el salón, madera de nogal americano en el dormitorio y el vestidor, varios baños exclusivos con bañeras de alta calidad, duchas extragrandes, bidés y urinarios, así como modernas puertas oscilo-correderas que dan al balcón y la terraza. Una bomba de calor con suelo radiante, control inteligente del hogar KNX, iluminación automática de la escalera y aire acondicionado en el ático completan las especificaciones técnicas. El sombreado se consigue mediante persianas exteriores eléctricas, persianas interiores a medida y un toldo en la planta superior. La propiedad está disponible de inmediato. El alquiler total es de 3.350,00 €, que se compone de: 3.000,00 € de alquiler base, 100,00 € de garaje y 250,00 € de anticipo de suministros, incluida la calefacción. Se puede instalar un cargador de pared para vehículos eléctricos en el garaje bajo petición. ¿Le interesa? Estaremos encantados de proporcionarle más información y concertar una visita.

Número de propiedad: 25456042 - 50259 Pulheim

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten, verkehrsberuhigten Wohnlagen von Pulheim. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, einem hohen Freizeitwert und kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Spielplätze, diverse Supermärkte, Bäckereien, Boutiquen, Ärzte, Restaurants und Cafés sowie Fitnessstudios, eine Postfiliale und weitere Geschäfte.

Das weitläufige Naherholungsgebiet rund um die Pulheimer Laache, den Orrer Wald und den Pulheimer See grenzt direkt an das Wohngebiet „Edelsteingarten“ und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Das nahegelegene Gewerbegebiet bietet darüber hinaus eine hervorragende Infrastruktur – unter anderem mit Baumarkt, Tierbedarf, Waschstraße und Getränkehandel.

Die Anbindung nach Köln, zum Kölner Westen und an das regionale Verkehrsnetz ist hervorragend, ebenso die ÖPNV-Anbindungen Richtung Köln, Frechen und Bergheim.

Número de propiedad: 25456042 - 50259 Pulheim

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 36.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25456042 - 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