

Pulheim

Historischer Charme & massive Betonbauweise – stilvoll modernisiert im Herzen von Pulheim

Número de propiedad: 25456037d6



**PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 566 m²**

Número de propiedad: 25456037d6 - 50259 Pulheim

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25456037d6 - 50259 Pulheim

De un vistazo

Número de propiedad	25456037d6	Precio de compra	450.000 EUR
Superficie habitable	ca. 125 m ²	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	WC para invitados, Cocina empotrada
Año de construcción	1909		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 25456037d6 - 50259 Pulheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	149.82 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	16.09.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1909

Número de propiedad: 25456037d6 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25456037d6 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25456037d6 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25456037d6 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25456037d6 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25456037d6 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25456037d6 - 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: 25456037d6 - 50259 Pulheim

Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1909, die mit einer gelungenen Mischung aus historischem Flair und modernen Sanierungen überzeugt. Auf einer Wohnfläche von ca. 125 m² und einem großzügigen Grundstück von rund 565 m², gelegen in zentraler Lage von Pulheim, bietet dieses Zuhause vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare und Familien.

Lassen Sie sich vom Ursprungsbaujahr 1909 nicht täuschen: Dieses Haus wurde in weiten Teilen extrem massiv und zukunftssicher mit Beton verfüllten Durisol-Schalungssteinen sowie einer Stahlbetondecke errichtet. Das sorgt für eine hervorragende Statik, exzellenten Schallschutz und eine hohe natürliche Wärmespeicherung. Großes Plus für Schnellentschlossene: Das Haus ist nächsten Monat komplett geräumt und steht Ihnen kurzfristig bezugsfrei zur Verfügung!

Im Erdgeschoss öffnet sich nach der Diele der Wohnbereich mit einem großzügigen Wohnzimmer von und der einladenden Küche. Das Gäste-WC wurde 2024 erneuert. Ein Highlight ist der im Jahr 2022 realisierte Wintergarten: Er erweitert den Lebensmittelpunkt zu jeder Jahreszeit und schafft den fließenden Übergang in den Garten. Es besteht die Möglichkeit, einen Durchbruch der Wand zwischen Küche und Wohnzimmer vorzunehmen. Eine entsprechende Beispielplanung liegt vor, diese finden Sie ebenfalls in den Immobilienfotos. Bei Fragen zu Planungsdetails sprechen Sie uns gerne jederzeit an.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großes Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, das im Jahr 2004 modernisiert wurde. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere großzügige Schlafzimmer mit stilvoller Empore und schafft so eine besondere Raumwirkung. Der Keller hält einen praktischen Raum mit ausreichend Staufläche für Sie bereit.

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert: Neue Laminatböden, ein überarbeiteter Innenausbau sowie das frisch sanierte Gäste-WC stammen aus dem Jahr 2024. Küche und Hauptbad wurden bereits 2014 bzw. 2004 erneuert, ebenso die Elektrik und die Gasheizung aus dem Jahr 2004.

Massive Substanz & Überraschend sparsam im Verbrauch: Das Haus ist laut Energieausweis in die Klasse E eingestuft, was formal dem historischen Baujahr geschuldet ist. Die Realität sieht jedoch deutlich besser aus: Dank der massiven Außenwände aus Durisol-Schalungssteinen (ein hocheffizienter Holz-Beton-Mantelstein) verfügt das Gebäude über eine hervorragende natürliche Isolierung und Wärmespeicherkapazität. Das Haus hält im Sommer die Hitze draußen und speichert im Winter die Wärme ideal, was zu einem spürbar geringen Heizbedarf führt. Zudem wurde das Satteldach bereits nachträglich mit

Glaswolle gedämmt.

Das großzügige Grundstück eröffnet Ihnen viele Möglichkeiten – ob zum Entspannen im Grünen oder zur individuellen Gartengestaltung.

Zwei Garagen auf dem Grundstück komplettieren das Angebot.

Ein Haus mit Geschichte und Charakter, das durch die zahlreichen Modernisierungen direkt bezugsfertig ist und gleichzeitig viel Raum für eigene Ideen lässt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Details zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 25456037d6 - 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: 25456037d6 - 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