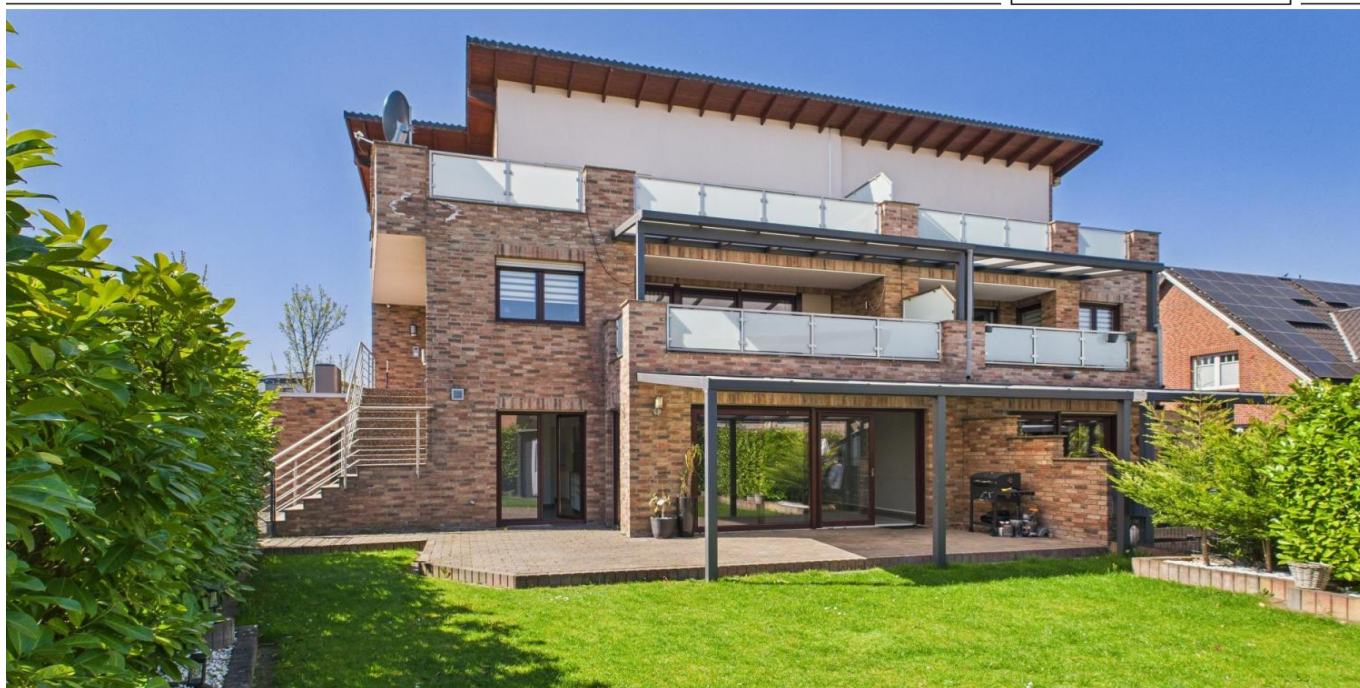


pulheim – Pulheim

## Moderna casa de dos familias con planta baja vacía en una ubicación privilegiada en Pulheim

Número de propiedad: 25456010



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

PRECIO DE COMPRA: 950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 411 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25456010
Superficie habitable	ca. 300 m²
Tipo de techo	Techo inclinado
Ocupación a partir de	19.05.2025
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	4
Año de construcción	2010
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	950.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	30.52 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	16.04.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2010

Número de propiedad: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La propiedad



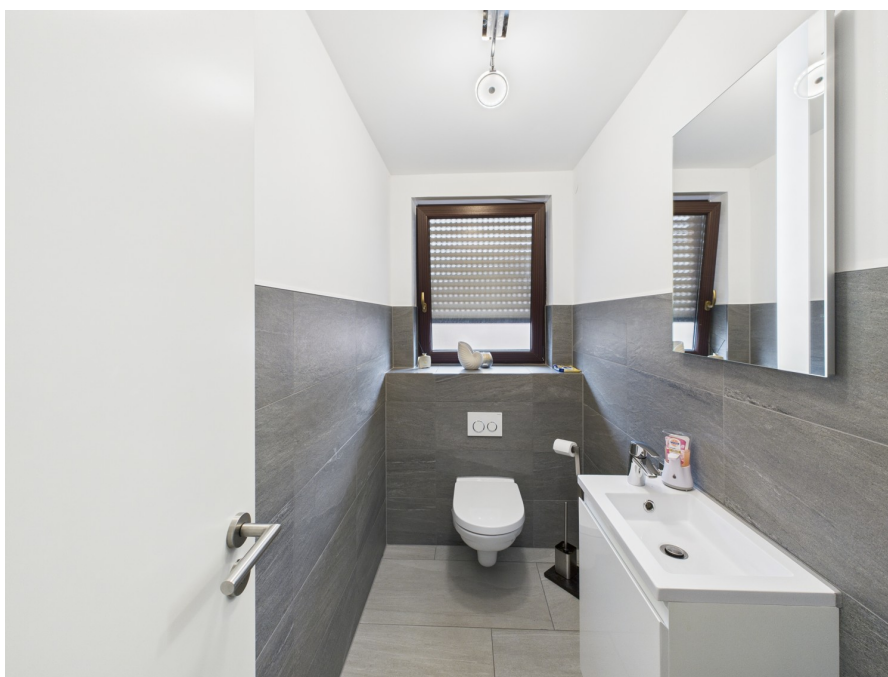
Número de propiedad: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25456010 - 50259 pulheim – 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: 25456010 - 50259 pulheim – 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: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta esta moderna casa bifamiliar con un gran potencial de uso en una codiciada ubicación en Pulheim. Ubicada en una tranquila zona residencial, pero con excelentes conexiones de transporte, esta elegante casa bifamiliar de sólida construcción ofrece la combinación ideal de vivienda propia y oportunidad de inversión. Construida en 2010, la propiedad se encuentra en excelentes condiciones y cuenta con acabados de alta calidad, amplias distribuciones y una atractiva parcela de aproximadamente 411 m². La superficie habitable total de aproximadamente 300 m² se divide en dos apartamentos independientes, aptos para alquiler parcial o total. El apartamento en planta baja de aproximadamente 121 m² y tres habitaciones está actualmente vacío y disponible para ocupación inmediata o alquiler. Cuenta con un amplio salón-comedor con cocina americana, dos dormitorios, un baño con luz natural, bañera esquinera y ducha, así como un aseo de cortesía y un práctico lavadero. Los ventanales de suelo a techo y dos accesos directos a la terraza cubierta y al cuidado jardín soleado realzan el agradable ambiente. Este dúplex de aproximadamente 180 m², ubicado en la primera y segunda planta, se alquila desde 2020 por 1500 € (sin incluir gastos) y se accede a él por una escalera exterior independiente. Distribuido en dos plantas, ofrece cinco estancias, incluyendo cuatro dormitorios, dos modernos baños (dos de ellos en suite) y dos amplias terrazas en la azotea con impresionantes vistas. El salón-comedor de planta abierta, con cocina contigua y balcón cubierto, crea un ambiente acogedor. Dos trasteros y un aseo de invitados completan esta unidad. Las características del edificio satisfacen todas las necesidades: calefacción por suelo radiante en todas las plantas, persianas eléctricas, ventanas y puertas correderas de alta calidad, elegantes suelos de granito y elegantes barandillas de acero inoxidable garantizan un alto nivel de vida. Un garaje ofrece mayor comodidad. Una propiedad versátil en una ubicación tranquila y céntrica en Pulheim, ideal para uso personal o como inversión.

Número de propiedad: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Detalles de los servicios

Alles auf einen Blick:

- Zweifamilienhaus
- Massivbauweise
- Baujahr 2010
- Voll verlinkert
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- hochwertige Fenster- und Schiebetüranlagen

Erdgeschosswohnung:

- Dreizimmerwohnung
- großer offener Wohn-Essbereich
- offene Küche
- Schiebeelement zur Terrasse
- weiterer Terrassenausgang von der Küche aus
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- schöner Sonnengarten
- Die Erdgeschosswohnung ist leerstehend und kann selbst bezogen oder vermietet werden

Obergeschosswohnung:

- Maisonettewohnung
- vermietet an eine Familie
- Zugang der Wohnung über eine Außentreppe
- 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer

1. OG:

- Großer Wohn-Essbereich
- angrenzende Küche
- Ausgang zum überdachten Balkon von der Küche und vom Wohnbereich aus
- Gäste-WC
- zwei Schlafzimmer
- Ein modernes en suite Badezimmer mit Tageslicht
- zwei Abstellräume

2. OG:

- zwei große Schlafzimmer mit jeweils angrenzender Dachterrasse



- zwei Dachterrassen
- Zwei Badezimmer, davon ein en suite Bad
- Abstellraum

Número de propiedad: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Todo sobre la ubicación

Pulheim ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen und liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Köln entfernt. Die Stadt Pulheim hat eine Einwohnerzahl von etwa 57.000 und ist in 12 Stadtteile unterteilt.

Das Stadtzentrum von Pulheim ist geprägt von einer Kombination aus historischen und modernen Gebäuden. Der Pulheimer Bahnhof ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und bietet eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Köln, Düsseldorf und Aachen. In der Innenstadt befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Auch die Bildung Ihrer Kinder wird in Pulheim bestens gefördert. In Pulheim gibt es einige Grundschulen, ein Gymnasium und eine Realschule, die von der Immobilie sogar zu Fuß zu erreichen sind. Aber auch die umliegenden Schulen sind mit dem Bus oder Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

In der näheren Umgebung der Stadt Pulheim gibt es mehrere Naturschutzgebiete, wie das Pulheimer Bach- und Quellgebiet oder die Pulheimer Seenlandschaft. Diese bieten Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Schwimmen. Außerdem gibt es in Pulheim mehrere Parks und Grünflächen.

Kulturell bietet Pulheim einige interessante Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Paffendorf, welches heute ein Kulturzentrum ist und regelmäßig Veranstaltungen und Ausstellungen beherbergt. Auch die St. Kosmas und Damian Kirche aus dem 12. Jahrhundert ist einen Besuch wert. In der Nähe des Stadtzentrums befindet sich auch das Galeriehaus, welches wechselnde Ausstellungen moderner Kunst zeigt.

Die Stadt Pulheim ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn A1 und A57 sind in kürzester Zeit zu erreichen und bieten eine schnelle Verbindung in Richtung Köln und das Ruhrgebiet. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto zu erreichen.

Insgesamt ist Pulheim eine lebhafte Stadt mit einer guten Infrastruktur und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

Número de propiedad: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 30.52 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 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: 25456010 - 50259 pulheim – 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)