

Pulheim

## Maison bifamiliale exclusive (A+) avec 2 studios indépendants et 2 garages dans le quartier prisé de Planetenviertel

CODE DU BIEN: 25456019



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

PRIX D'ACHAT: 1.870.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 370 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 523 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25456019 - 50259 Pulheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25456019 - 50259 Pulheim

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25456019                      |
| Surface habitable      | ca. 370 m²                    |
| Pièces                 | 14                            |
| Chambres à coucher     | 11                            |
| Salles de bains        | 8                             |
| Année de construction  | 2022                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.870.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 138 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25456019 - 50259 Pulheim

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |                                                       |                        |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Chauffage                                     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 02.04.2029                              | Consommation d'énergie                                | 18.00 kWh/m²a          |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Classement énergétique                                | A+                     |
|                                               |                                         | Année de construction selon le certificat énergétique | 2022                   |

CODE DU BIEN: 25456019 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456019 - 50259 Pulheim

## Une première impression

VON POLL REAL ESTATE vous présente cette maison d'exception : une maison bi-familiale moderne construite en 2022, comprenant quatre appartements avec cuisines équipées, répondant aux plus hautes exigences architecturales, techniques et énergétiques. Avec environ 370 m<sup>2</sup> de surface habitable et 14 pièces, cette propriété, située sur un terrain d'environ 523 m<sup>2</sup>, allie espace et optimisation. La maison dispose également de sept salles de bains complètes et d'environ 138 m<sup>2</sup> de surface utile supplémentaire. Appartement 1 : Ce bien séduit d'emblée par son architecture intemporelle, son état impeccable et son agencement bien pensé. Les quatre appartements offrent des superficies variées et de multiples possibilités d'aménagement. Le plus grand appartement (entrée à gauche) s'étend sur deux niveaux et offre environ 177 m<sup>2</sup> de surface habitable – idéal pour un propriétaire occupant. Que ce soit pour accueillir toute la famille et accueillir plusieurs générations, pour combiner vie personnelle et professionnelle, ou comme investissement locatif rentable, cette maison s'adapte à tous les modes de vie. Deux unités résidentielles : Trois logements multigénérationnels (entrée à droite) de superficies différentes (98 m<sup>2</sup>, 30 m<sup>2</sup> et 66 m<sup>2</sup>) s'intègrent parfaitement à la propriété. De grandes fenêtres, une belle hauteur sous plafond et des finitions haut de gamme créent une ambiance lumineuse et élégante dans chaque logement. Les sols sont revêtus de grès cérame italien et d'un élégant vinyle, et les cuisines aménagées sont équipées d'électroménagers de marques renommées – un souci du détail omniprésent. Les espaces extérieurs sont tout aussi impressionnants. Deux terrasses ensoleillées dans le jardin, une terrasse spacieuse devant la maison, un balcon au premier étage et une terrasse sur le toit partagée par les deux logements du dernier étage offrent des espaces de détente et de bien-être. Le jardin offre un vaste espace pour les loisirs et la détente. Deux garages individuels et deux places de parking garantissent un stationnement aisé. L'emplacement est particulièrement attractif pour les familles, notamment grâce aux nombreuses aires de jeux à proximité immédiate. Située dans un quartier résidentiel calme et bien établi, juste en face d'une crèche (deux autres crèches sont disponibles en ville), cette maison est un atout majeur pour les jeunes parents. Malgré la proximité d'une réserve naturelle, elle bénéficie également d'une excellente desserte, permettant un accès facile aux commerces, écoles et infrastructures de loisirs. Vous trouverez plus d'informations dans notre description détaillée de la situation. Le bâtiment est équipé de technologies de pointe. Deux systèmes de chauffage indépendants, des compteurs séparés pour l'électricité et l'eau, ainsi que la possibilité d'installer un ascenseur garantissent confort et pérennité. Chaque fenêtre Schüco à triple vitrage est équipée de volets roulants électriques Roma. Le chauffage est assuré par deux pompes à chaleur modernes, associées à un chauffage au sol performant. Autre

argument de poids : l'efficacité énergétique de cette maison. Conforme à la norme KfW 55, elle est classée A+. Cela se traduit par des coûts d'exploitation constamment bas et une température agréable quelle que soit la température ambiante.

CODE DU BIEN: 25456019 - 50259 Pulheim

## Tout sur l'emplacement

Das Zweifamilienhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Zone der beliebten Neubausiedlung im Planetenviertel. Nur ca. 100 Meter trennen Ihr zukünftiges Anwesen von weitläufigen Feldwegen. Pulheim liegt 1,5 km westlich von Köln entfernt im Rhein-Erft-Kreis, angebunden an die Autobahnen A1, die A57, die A4 und an das Netz der Deutschen Bahn: nur 15 Minuten dauert die Fahrt vom Pulheimer Bahnhof zum Kölner Dom/Hauptbahnhof. Auch für Menschen, die in Düsseldorf arbeiten, ist Pulheim ein attraktiver Standort: die Landeshauptstadt ist mit dem Auto in ca. einer halben Stunde erreichbar.

Wer die Nähe zu einer Metropole schätzt und dennoch nicht auf einen ruhigen Wohnort im Grünen verzichten möchte, liegt in Pulheim richtig. Die Stadt mit ihren 53.000 Einwohnern erfreut sich wachsender Beliebtheit. Die Zuzugszahlen steigen stetig und sorgen für eine lebendige Stadtgesellschaft.

Erledigen Sie die Dinge des alltäglichen Bedarfs direkt im Zentrum. Das Rathaus ist nur ca. 900 Meter entfernt. Sie finden Einkaufsmöglichkeiten sowie Arztpraxen und auch eine Apotheke, alles fußläufig (Penny Markt ca. 600 Meter, Kaufland und Lidl ca. 1 Kilometer) in wenigen Minuten erreichbar. Das gastronomische Angebot hält für jeden Geschmack etwas bereit, von gutbürgerlichen bis hin zu mexikanischen Gerichten. Im Sommer erfreut sich die Eisdiele am Marktplatz großer Beliebtheit. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe: die Stadtbücherei im Kultur- und Medienzentrum. Hier steht den Bürgerinnen und Bürgern ein vielfältiges modernes Medienangebot zur Verfügung. Schmökern Sie!

Der Pulheimer See ist einer von mehreren Seen im Erholungsgebiet Stöckheimer Hof. Mit dem Surf- und Segel-Club steht ein attraktives Wassersport-Angebot zur Verfügung. Spaziergänge, auf einer Bank in der Sonne sitzen, die Natur genießen – und das nur wenige Fahrradminuten entfernt.

Nur wenige Spazierminuten entfernt liegt der Nordpark Pulheim. Ob Wandern, Joggen oder in der Sonne liegen – das weitläufige Gelände bietet für jeden genau das Richtige.

Das Walzwerk ist das moderne Dienstleistungs- und Kulturzentrum auf dem Gelände eines ehemaligen Industriestandorts und zugleich Heimat für Unternehmen, Kunst und Kultur. Zahlreiche Veranstaltungen machen das Gelände zu einem lebendigen Treffpunkt.

Schulen in Pulheim:

- drei Grundschulen
- ein Gymnasium
- eine Realschule
- eine italienische Gesamtschule (Pulheim Stommeln)

In Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft gibt es drei Kitas:

- Städtische Kindertagesstätte Pustebume auf dem Nelkenweg
- Kiku Kinderland auf der Pariser Straße
- Städtische Kindertagesstätte Regenbogen auf dem Anemonenweg?

CODE DU BIEN: 25456019 - 50259 Pulheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.4.2029.

Endenergiebedarf beträgt 18.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

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.

CODE DU BIEN: 25456019 - 50259 Pulheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: [koeln.dellbrueck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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