

Pulheim

# Immeuble résidentiel et commercial polyvalent avec un restaurant renommé à Pulheim

CODE DU BIEN: 2541017H2



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

PRIX D'ACHAT: 910.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 202 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 500 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim

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



**CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 2541017H2         |
| Surface habitable      | ca. 202 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 7                 |
| Chambres à coucher     | 3                 |
| Salles de bains        | 2                 |
| Année de construction  | 1970              |
| Place de stationnement | 8 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 910.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Surface total                | ca. 332 m²                                                                |
| Espace commercial            | ca. 130 m²                                                                |
| Espace locatif               | ca. 332 m²                                                                |

CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                              |                           |
|--------------------------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz        | Certification<br>énergétique | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 22.09.2035 | Consommation<br>d'énergie    | 153.10 kWh/m²a            |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique    | E                         |

CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim

## La propriété



## Mietaufstellung - Escher Straße 71, 50259 Pulheim

| IST                           |          | Quadratmeter          | Kaltmiete / Monat     | Miete/Quadratmeter |
|-------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| Erdgeschoss (Restaurant)      | Mieter 1 | 150,00 m <sup>2</sup> | 1.500,00 €            | 10,00 €            |
| 1. Obergeschoss               | Mieter 2 | 114,00 m <sup>2</sup> | 950,00 €              | 8,33 €             |
| 2.Obergeschoss + Dachgeschoss | Mieter 3 | 120,00 m <sup>2</sup> | 1.150,00 €            | 9,58 €             |
| PV-Anlage                     |          |                       | 388,00 €              |                    |
| TOTAL                         |          | Wohnfläche            | 234,00 m <sup>2</sup> |                    |
|                               |          | Gewerbefläche         | 150,00 m <sup>2</sup> |                    |
|                               |          | Gesamt                | 384,00 m <sup>2</sup> |                    |
| Einkünfte / Monat             |          |                       | 3.988,00 €            |                    |
| Einkünfte / Jahr              |          |                       | 47.856,00 €           |                    |



CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim

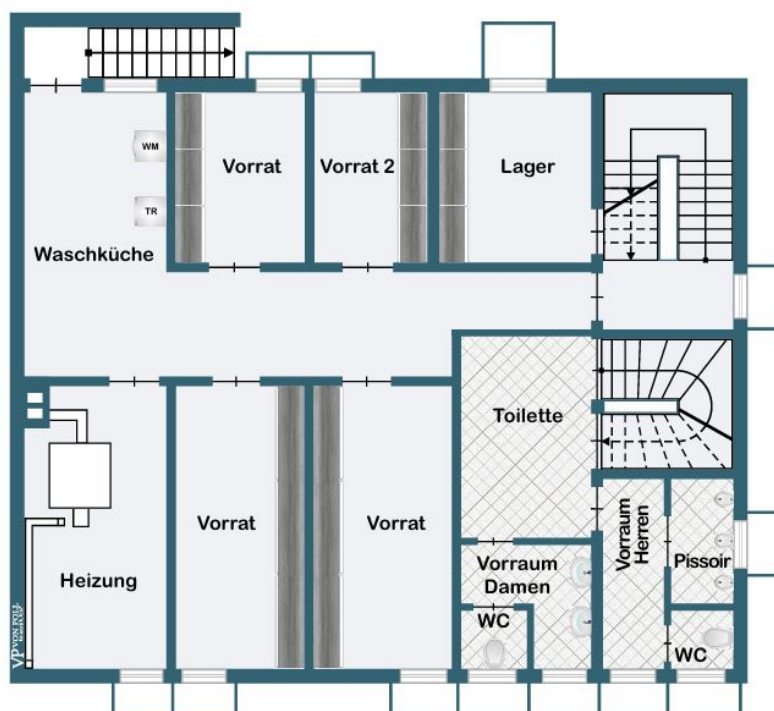
## La propriété

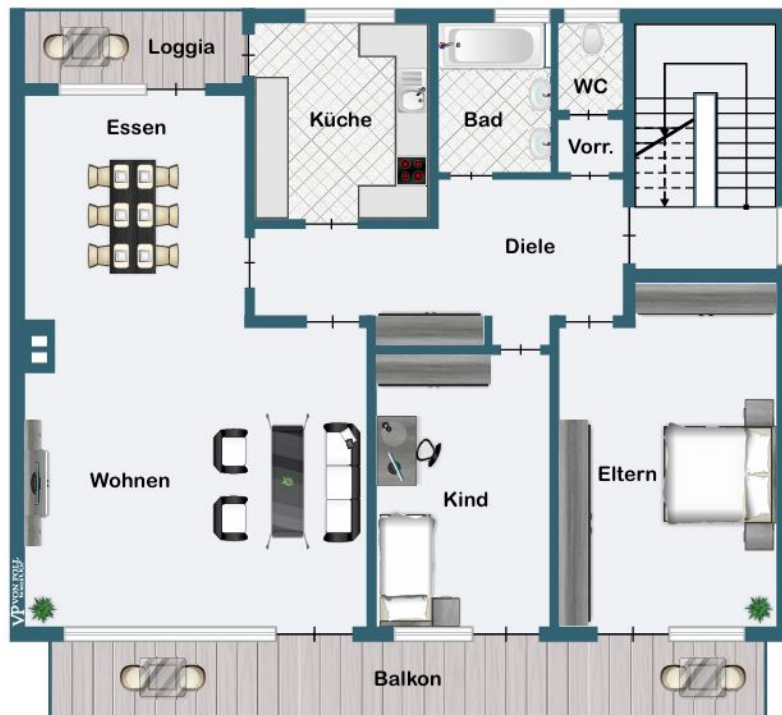
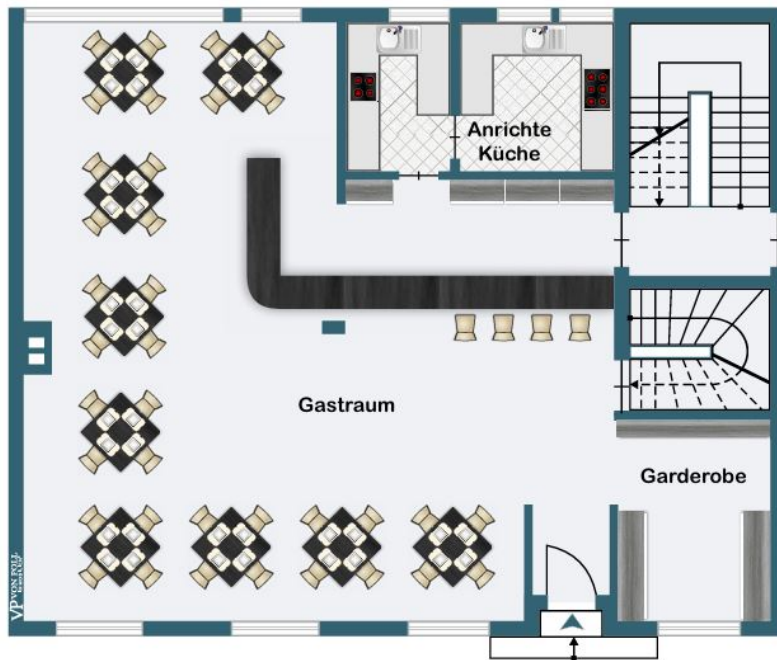




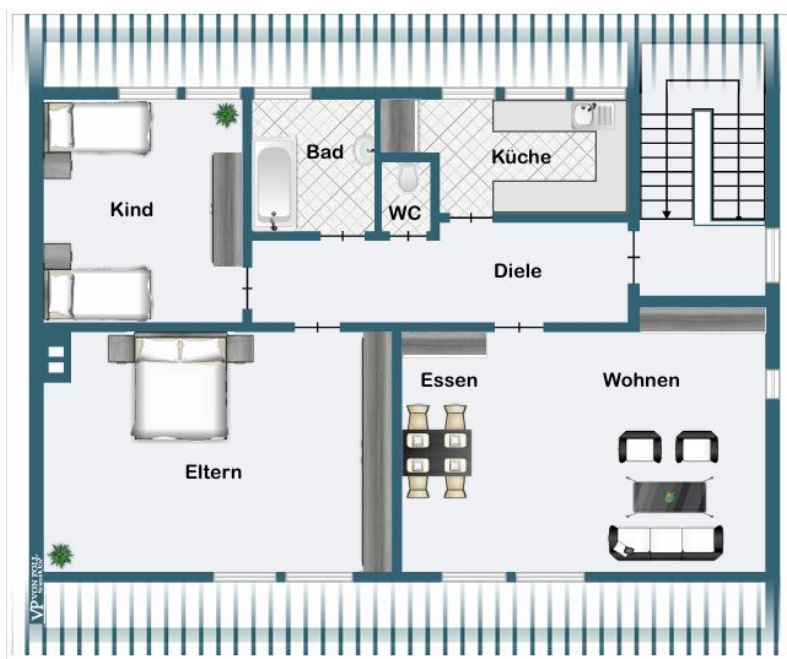
CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim**

## Une première impression

VON POLL COMMERCIAL présente cet immeuble mixte, construit en 1970 sur un terrain d'environ 500 m<sup>2</sup>, qui allie harmonieusement espaces résidentiels et commerciaux. Ce bâtiment robuste offre un agencement attractif : un restaurant loué à long terme au rez-de-chaussée et deux appartements spacieux aux étages supérieurs. L'immeuble génère un revenu locatif net annuel d'environ 43 200 €. Les panneaux solaires installés sur le toit portent le revenu total à environ 47 856 € nets par an, soulignant ainsi la rentabilité durable du bien. Une déduction pour amortissement plus élevée (environ 5 %) est également possible grâce à une évaluation de la durée d'utilité résiduelle. L'espace commercial du rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 130 m<sup>2</sup>, est exploité sans interruption comme restaurant par la même famille depuis 17 ans. La salle à manger spacieuse bénéficie d'une configuration ouverte et conviviale. De grandes fenêtres côté rue laissent entrer une abondante lumière naturelle, créant une atmosphère lumineuse et agréable. Le plan d'étage clairement structuré crée une harmonie spatiale et une circulation fluide entre les espaces de restauration et de service. Le restaurant asiatique jouit d'une excellente réputation, bien au-delà des limites de la ville, et attire une clientèle nombreuse des environs. L'ensemble des lieux est impeccablement entretenu, témoignant du bon état général de l'immeuble. Les étages supérieurs abritent deux appartements d'une surface habitable totale d'environ 202 m<sup>2</sup>. Ces deux appartements séduisent par leurs pièces lumineuses, leur agencement bien pensé et leurs volumes généreux, créant un cadre de vie agréable. Grâce à leurs grandes fenêtres, ils bénéficient d'une excellente luminosité naturelle et d'une atmosphère accueillante. L'appartement du premier étage dispose d'un grand balcon ainsi que d'une loggia donnant sur l'arrière. L'immeuble a été entretenu conformément aux normes en vigueur et est en parfait état. Quatre places de parking extérieures sont disponibles devant l'immeuble, et des places supplémentaires se trouvent à l'arrière. Au printemps et en été, un agréable jardin avec terrasse est aménagé devant l'immeuble. Cet immeuble résidentiel et commercial allie une construction solide, un emplacement central et un concept d'utilisation bien pensé pour créer un bien immobilier stable avec un potentiel de développement durable dans un environnement urbain calme.



**CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in einer begehrten zentrumsnahen Lage von Pulheim und stellt eine herausragende Gelegenheit dar, modernen Behaglichkeit mit naturnaher Lebensqualität auf höchstem Niveau zu vereinen. Pulheim – unmittelbar an der westlichen Stadtgrenze Kölns gelegen – zählt zu den gefragtesten Wohnadressen des Rhein-Erft-Kreises und überzeugt durch ein Umfeld, das Exklusivität, hervorragende Infrastruktur und hoher Wohlfühlatmosphäre in beispielhafter Weise zusammenführt.

Die Stadt besticht durch eine harmonische Verbindung von urbanem Flair und grüner Umgebung. Weitläufige Felder, gepflegte Parkanlagen sowie vielfältige Naherholungsgebiete schaffen ein Ambiente, das Ruhe und Erholung bietet, ohne auf die Vorteile einer ausgezeichneten städtischen Anbindung zu verzichten.

In der nahen Umgebung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – von Supermärkten und Fachgeschäften bis hin zu exklusiven Boutiquen. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein breites Spektrum gastronomischer Betriebe sowie diverse Dienstleister, sodass eine umfassende Versorgung auf hohem Niveau gewährleistet ist.

Für Familien bietet der Standort besonders attraktive Rahmenbedingungen. Neben Kindertagesstätten, Schulen aller Stufen und zwei Gymnasien findet sich ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot, welches den hohen Wohnwert zusätzlich unterstreicht. Eine Schule ist beispielsweise in nur etwa sieben Gehminuten erreichbar – ein Aspekt, der familienfreundliches Wohnen mit gehobener Lebensqualität ideal verbindet.

Die Verkehrsanbindung ist als ausgezeichnet zu bewerten und macht den Standort insbesondere für Berufstätige und Pendler äußerst attraktiv. Den Kölner Hauptbahnhof erreicht man mit der Bahn in rund 15 Minuten, mit dem Pkw in etwa 30 Minuten. Zur Bahnstation läuft man ca. 10 min. zu Fuß vom Objekt. Darüber hinaus bestehen über die Autobahnen A57, A1 und A4 hervorragende Verbindungen nach Köln, Düsseldorf und in die umliegenden Regionen. Eine nahegelegene Schnellstraße sorgt für zusätzliche Mobilität und Flexibilität und verleiht der Lage eine überregionale Bedeutung.

Das Objekt bietet eine seltene Kombination aus zentraler, gefragter Lage, naturnahem Umfeld und exzellenter Infrastruktur. Damit entstehen optimale Voraussetzungen sowohl für anspruchsvolles privates Wohnen als auch für eine repräsentative gewerbliche Nutzung mit langfristiger Perspektive. Die Balance zwischen städtischer Nähe und landschaftlicher Weite verleiht dem Standort eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre. Wer

hier lebt oder arbeitet, profitiert von einem Umfeld, das inspirierend und zugleich erholsam wirkt.



CODE DU BIEN: 2541017H2 - 50259 Pulheim

## Contact

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

Sven Walter

---

Hauptstraße 53, 50996 Köln  
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25  
E-Mail: [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

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

---

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