

Pulheim

## Maison mitoyenne confortable avec garage au centre de Pulheim

CODE DU BIEN: 24456048



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

PRIX D'ACHAT: 390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 179 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24456048 - 50259 Pulheim

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

CODE DU BIEN: 24456048 - 50259 Pulheim

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 24456048   |
| Surface habitable      | ca. 96 m²  |
| Pièces                 | 4          |
| Chambres à coucher     | 3          |
| Salles de bains        | 1          |
| Année de construction  | 1973       |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 390.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison en bande centrale  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 24456048 - 50259 Pulheim

## Informations énergétiques

|  |                      |
|--|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage  | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 28.11.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 213.76 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1973                      |

CODE DU BIEN: 24456048 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24456048 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24456048 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24456048 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24456048 - 50259 Pulheim

## La propriété



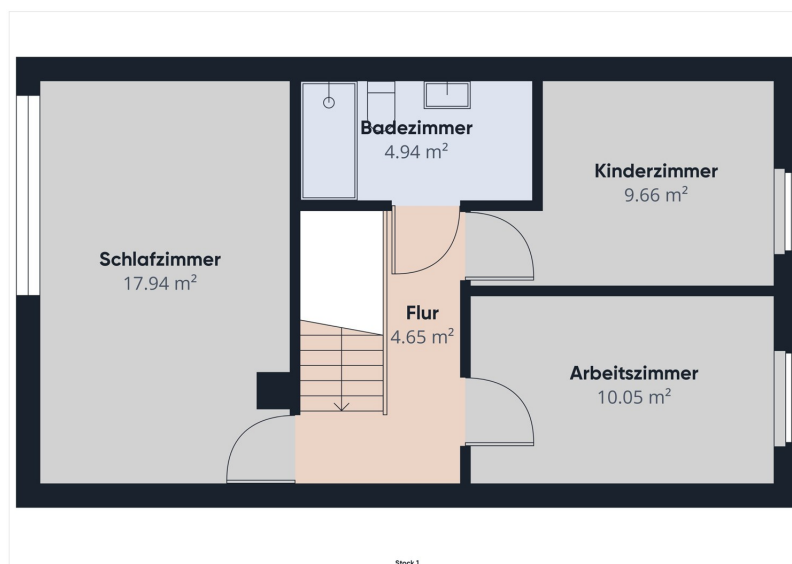
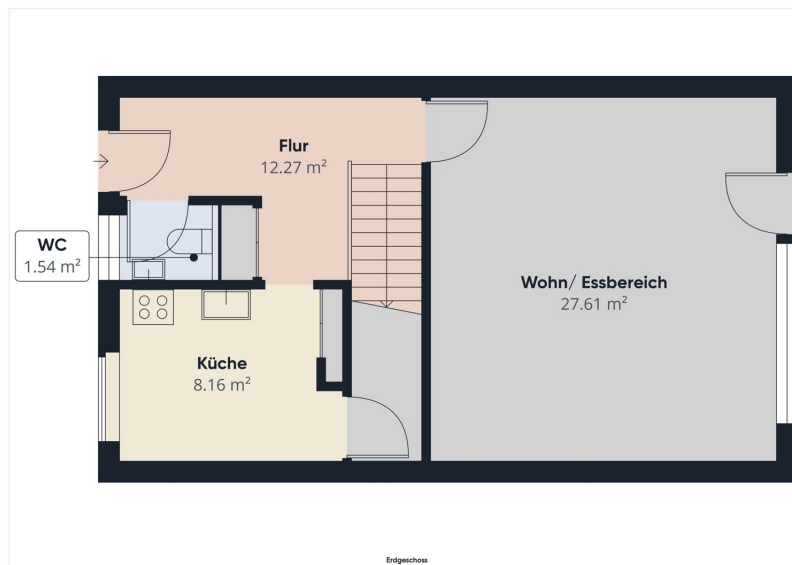
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

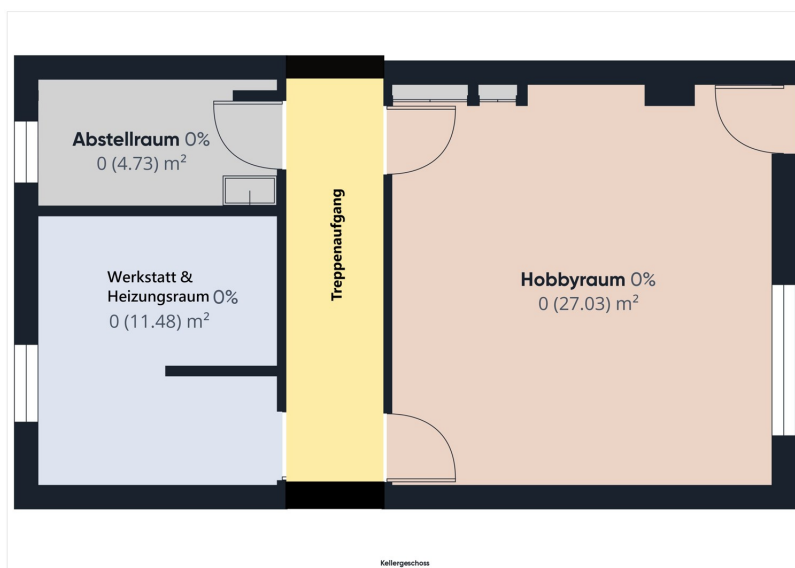
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

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

CODE DU BIEN: 24456048 - 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: 24456048 - 50259 Pulheim**

## Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE vous présente cette charmante maison mitoyenne située au cœur de Pulheim. D'une surface habitable d'environ 96 m<sup>2</sup> et bénéficiant d'une distribution bien pensée, cette propriété est idéale pour un couple ou une petite famille. Solide et construite, la maison s'étend sur deux niveaux et offre quatre pièces, dont trois chambres et une salle de bains moderne baignée de lumière naturelle. Dès l'entrée, un hall spacieux dessert les différentes pièces à vivre. Le séjour, exposé plein sud, bénéficie d'une luminosité exceptionnelle et d'une atmosphère aérée. Les toilettes invités, rénovées en 2006, sont situées juste à côté du hall d'entrée. La cuisine attenante donne également accès au sous-sol, qui offre un espace de rangement pratique. Le jardin paysager, aménagé avec soin, est un atout majeur. La terrasse couverte, ajoutée en 2021 et équipée d'un store électrique intégré, invite à la détente en plein air. L'intimité qu'offre le jardin est particulièrement appréciable : grâce au garage attenant, la terrasse reste à l'abri des regards et constitue un véritable havre de paix. À l'étage, trois chambres offrent de nombreuses possibilités d'aménagement : chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureaux. La salle de bains, modernisée en 2001 et équipée d'une douche à l'italienne en 2019, se trouve également à cet étage. Des volets roulants électriques dans toute la maison assurent un confort optimal. Le sous-sol propose d'autres espaces polyvalents : une grande salle de loisirs avec accès au jardin, une cave et la chaufferie, qui comprend un établi pratique – un espace idéal pour les projets de bricolage. Un garage dans la cour complète ce bien. Sa toiture a été refaite en 2015 et sa porte sectionnelle, installée en 2018, est alimentée par l'énergie solaire. Cette propriété est idéale pour les familles qui apprécient un cadre de vie soigné et un agencement fonctionnel. Sa proximité avec toutes les commodités et ses excellentes liaisons de transport renforcent encore son attrait.

CODE DU BIEN: 24456048 - 50259 Pulheim

## Détails des commodités

Alles auf einen Blick:

- Reihenmittelhaus
- Massivbauweise
- Dach 2017 saniert
- Öl-Heizung, Brenner aus 2004
- Badezimmer im Obergeschoss aus 2001
- Ebenerdige Dusche im Badezimmer aus 2019
- Gäste-WC aus 2006
- Elektrische Rollläden
- Elektrogeräte Küche aus 2017 (AEG)
- Terrassenüberdachung aus 2021 + elektrische Markise
- Zähler im Sicherungskasten aus 2024
- FI-Schalter vorhanden
- Südausrichtung
- Garage im Garagenhof
- Garagendach aus 2015
- Sektionalgaragentor aus 2018, wird über Solar betrieben

**CODE DU BIEN: 24456048 - 50259 Pulheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24456048 - 50259 Pulheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 213.76 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24456048 - 50259 Pulheim**

## Contact

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

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)

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

---

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