

**Pulheim**

# Maison mitoyenne historique au cœur de Pulheim – élégamment modernisée et idéalement située

**CODE DU BIEN: 25456037**



**PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124,64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 565 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25456037 - 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: 25456037 - 50259 Pulheim**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25456037</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 124,64 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1909</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>450.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maisons jumelles</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 25456037 - 50259 Pulheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>149.82 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>16.09.2035</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1909</b>

CODE DU BIEN: 25456037 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456037 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456037 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456037 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456037 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456037 - 50259 Pulheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25456037 - 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.

**CODE DU BIEN: 25456037 - 50259 Pulheim**

## Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE vous présente cette charmante maison jumelée, construite en 1909, qui séduit par son harmonieux mélange de cachet historique et de rénovations modernes. Avec environ 124,64 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain généreux d'environ 565 m<sup>2</sup>, idéalement située à Pulheim, cette maison offre de nombreuses possibilités aux couples et aux jeunes familles. Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée dessert la pièce de vie comprenant un salon spacieux et une cuisine conviviale. Les toilettes invités ont été rénovées en 2024. La véranda, ajoutée en 2022, est un atout majeur : elle agrandit l'espace de vie en toute saison et crée une transition fluide vers le jardin. À l'étage, vous trouverez une grande chambre et une salle de bains modernisée en 2004. Les combles aménagés offrent deux autres chambres spacieuses avec une élégante mezzanine, créant une sensation d'espace unique. Le sous-sol comprend une pièce pratique avec de nombreux rangements. Cette propriété a bénéficié d'une modernisation complète ces dernières années : un nouveau parquet stratifié, un intérieur entièrement rénové et des toilettes invités rénovés ont été installés en 2024. La cuisine et la salle de bain principale ont été rénovées respectivement en 2014 et 2004, tout comme l'installation électrique et le chauffage au gaz, modernisés en 2004. Le vaste terrain offre de nombreuses possibilités : détente en plein air, jeux ou création d'un jardin personnalisé. Deux garages complètent ce bien. Cette maison chargée d'histoire et de caractère, grâce à ses nombreuses modernisations, est habitable immédiatement, tout en laissant une grande liberté pour y laisser libre cours à votre imagination. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25456037 - 50259 Pulheim**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 25456037 - 50259 Pulheim**

## **Plus d'informations**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 16.9.2035.**

**Endenergieverbrauch beträgt 149.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909.**

**Die Energieeffizienzklasse ist E.**

**CODE DU BIEN: 25456037 - 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)**