

Pulheim

Appartement moderne de 4 pièces avec balcon et deux places de parking, idéalement situé à Pulheim.

CODE DU BIEN: 25456035d



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

PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119,32 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 25456035d - 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: 25456035d - 50259 Pulheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25456035d
Surface habitable	ca. 119,32 m <sup>2</sup>
Etage	3
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2014
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	498.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités

CODE DU BIEN: 25456035d - 50259 Pulheim

## Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	10.10.2035	Consommation finale d'énergie	50.96 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25456035d - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456035d - 50259 Pulheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25456035d - 50259 Pulheim

## La propriété



### KOSTENFREIE 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: 25456035d - 50259 Pulheim**

## Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE vous présente ce moderne appartement de 4 pièces situé dans un quartier résidentiel prisé de Pulheim. Ce condominium d'environ 118 m<sup>2</sup> se trouve dans un immeuble de standing de seulement cinq appartements, construit en 2014 selon des méthodes de construction robustes. L'entrée donne sur un vaste espace de vie ouvert d'environ 56 m<sup>2</sup> comprenant salon, salle à manger et cuisine. De grandes baies vitrées inondent l'espace de lumière naturelle et offrent un accès direct à un balcon de près de 12 m<sup>2</sup>, un lieu idéal pour se détendre. La cuisine ouverte se fond harmonieusement dans le séjour et constitue un espace convivial parfait pour recevoir. L'espace privé de l'appartement comprend trois chambres aux dimensions généreuses, pouvant être aménagées en suite parentale, chambres d'enfants ou bureaux. Avec des surfaces habitables allant d'environ 15 m<sup>2</sup> à 18 m<sup>2</sup>, ces pièces offrent de multiples possibilités d'aménagement. L'appartement comprend une salle de bains confortable avec douche et baignoire, ainsi que des toilettes séparées pour les invités, pour un confort optimal. Son agencement bien pensé est particulièrement remarquable : des déplacements courts, des espaces généreux et une séparation nette entre les espaces de vie et de nuit font de cet appartement un havre de paix moderne offrant un cadre de vie de grande qualité. Sur le plan technique, l'immeuble est équipé d'une pompe à chaleur performante, associée à une chaudière à condensation au gaz. Cette solution hybride allie durabilité et fiabilité énergétique, garantissant un confort de vie contemporain. Deux places de parking extérieures, incluses dans le prix d'achat, complètent cette offre attractive. L'appartement dispose également d'une cave. En résumé, c'est un logement idéal pour ceux qui apprécient la modernité, la luminosité, l'espace et un agencement fonctionnel.



**CODE DU BIEN: 25456035d - 50259 Pulheim**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentralen Wohnlage von Pulheim. Geprägt wird das Umfeld durch gepflegte Wohnhäuser, viel Grün sowie die Nähe zu Naherholungsflächen, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

Die Innenstadt von Pulheim mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Schulen sowie Freizeit- und Sportvereinen in der direkten Umgebung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen und der Pulheimer Bahnhof bieten schnelle Verbindungen nach Köln und in die umliegenden Städte. Mit dem Auto erreichen Sie die Kölner Innenstadt über die A57 in rund 20 Minuten.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen in naturnaher Umgebung und der gleichzeitig schnellen Erreichbarkeit des städtischen Lebens macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Paare und Familien als auch für Berufspendler.

**CODE DU BIEN: 25456035d - 50259 Pulheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 50.96 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

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: 25456035d - 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)