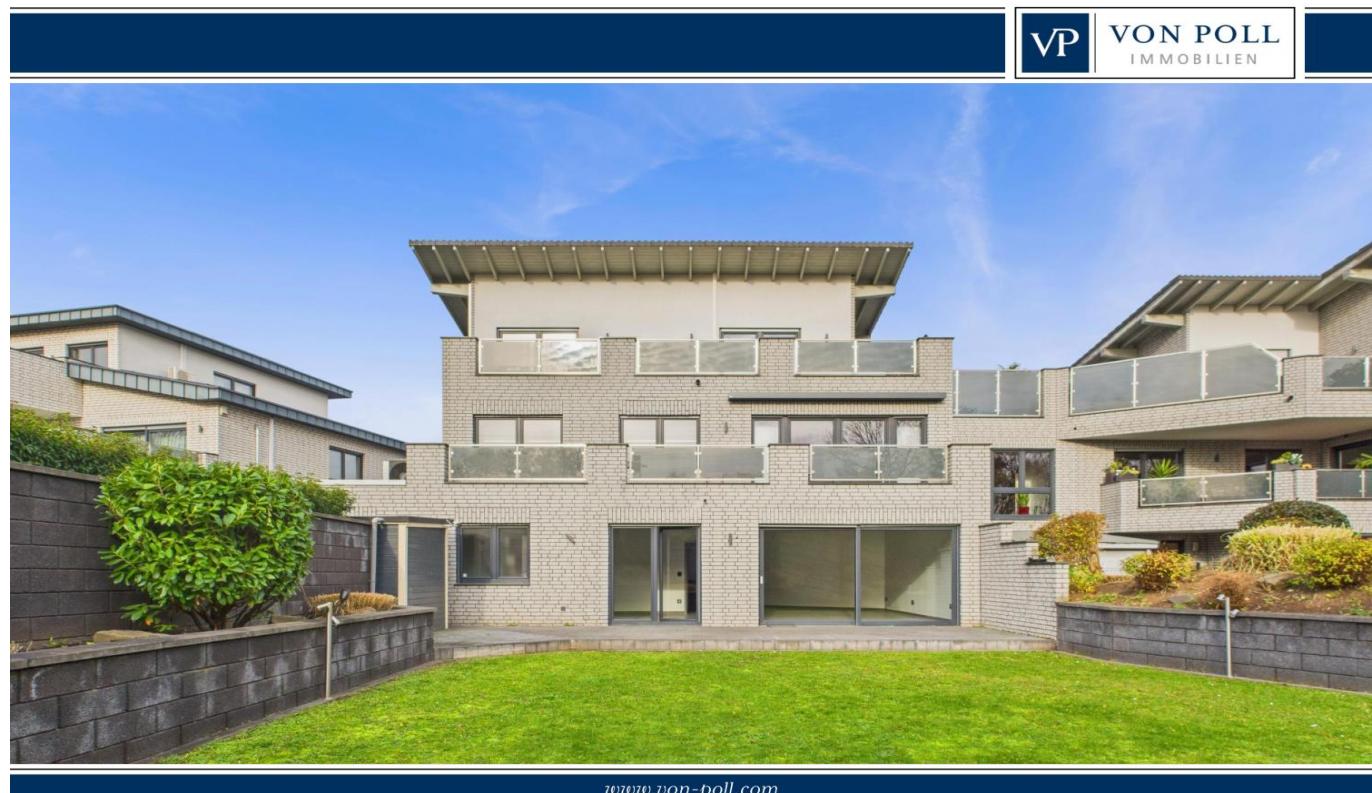


Pulheim

# Maison de ville exclusive avec jardin, salle de bains spa et agencement flexible des pièces dans un emplacement privilégié à Pulheim

**CODE DU BIEN: 25456042**



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

**PRIX DE LOYER: 3.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 291,68 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 745 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25456042 - 50259 Pulheim

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

**CODE DU BIEN: 25456042 - 50259 Pulheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25456042	Prix de loyer	3.000 EUR
Surface habitable	ca. 291,68 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	250 EUR
Pièces	5	Type de bien	Maison urbaine
Chambres à coucher	3	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Salles de bains	4		
Année de construction	2010		
Place de stationnement	1 x Garage, 100 EUR (Location)		

CODE DU BIEN: 25456042 - 50259 Pulheim

## Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	02.06.2035	Consommation d'énergie	36.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2010

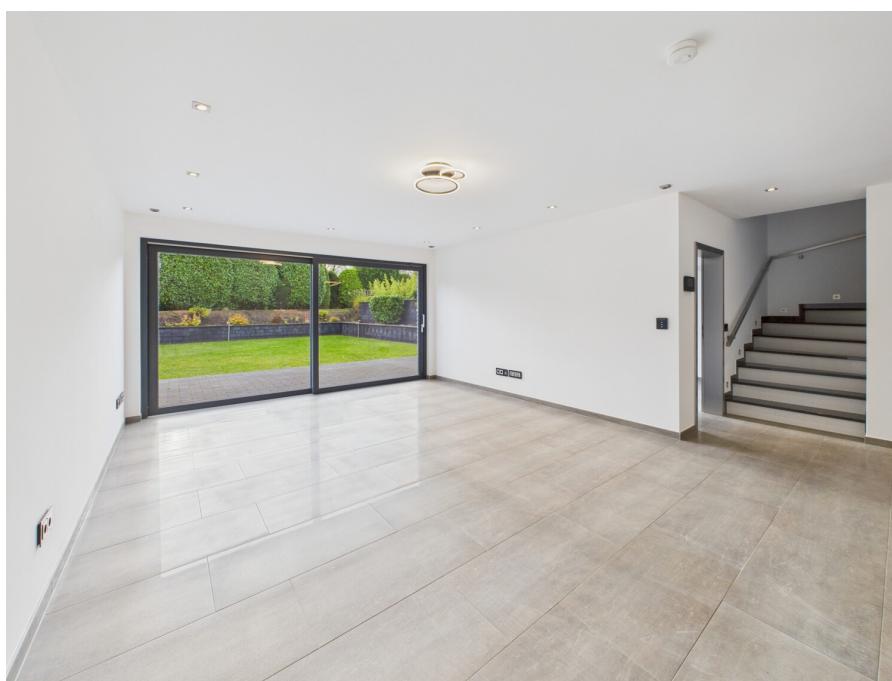
CODE DU BIEN: 25456042 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456042 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456042 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456042 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456042 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456042 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456042 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456042 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456042 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456042 - 50259 Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456042 - 50259 Pulheim

## La propriété



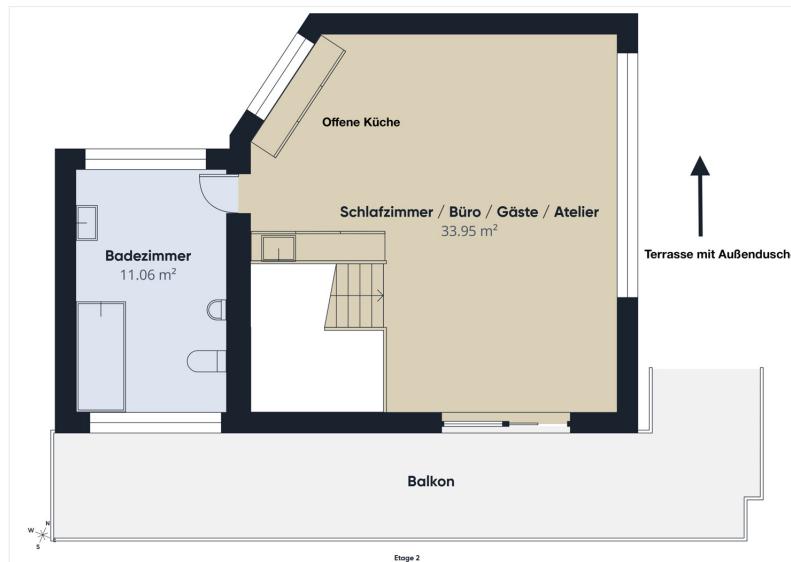
### KOSTENFREIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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: 25456042 - 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: 25456042 - 50259 Pulheim**

## Une première impression

VON POLL Immobilien présente cette maison de ville exceptionnelle et spacieuse de trois étages, d'une surface habitable d'environ 291 m<sup>2</sup>, située dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Pulheim. Ce bien allie un cadre de vie élégant à une grande flexibilité d'aménagement et à des prestations techniques haut de gamme – idéal pour les couples, les familles ou pour ceux qui souhaitent combiner vie professionnelle et vie personnelle. Rez-de-chaussée – Spacieux espace de vie de plain-pied : Le rez-de-chaussée offre une généreuse surface habitable d'environ 54 m<sup>2</sup>, qui séduit par ses grandes fenêtres et sa vue dégagée sur le jardin. À l'avant du rez-de-chaussée se trouve une cuisine, actuellement aménagée et située dans l'entrée – vestige de l'ancien appartement indépendant. Cet espace peut être réintégré à l'aménagement global ultérieurement. Également à ce niveau se trouve une pièce séparée (actuellement une chambre avec salle de bains privative), qui peut facilement être transformée en une cuisine plus spacieuse grâce aux raccordements d'eau et d'égouts déjà présents dans la salle de bains. Une salle de bains moderne avec douche complète le rez-de-chaussée. Des portes coulissantes oscillo-battantes du sol au plafond donnent directement sur le jardin ensoleillé d'environ 400 m<sup>2</sup> exposé plein sud, qui comprend un abri de jardin, un système d'arrosage automatique avec fontaine (système Gardena) et un accès direct au garage. À l'étage – Suite parentale, dressing et bureau : L'étage supérieur allie de vastes espaces de vie à des espaces de détente exclusifs. Il comprend une chambre (environ 24 m<sup>2</sup>) qui communique directement avec un dressing séparé (environ 13 m<sup>2</sup>). Attenante, une salle de bains impressionnante (environ 27 m<sup>2</sup>) est équipée d'une baignoire îlot, d'une douche extra-large, d'un bidet et d'une double vasque – un véritable espace bien-être privé. Une autre pièce très spacieuse (environ 35 m<sup>2</sup>) est idéale comme bureau, atelier ou espace de vie supplémentaire. Des toilettes séparées complètent cet étage. De grandes fenêtres s'ouvrent sur un balcon avec store et offrent une vue imprenable sur la propriété. Combles – Studio, atelier, espace bien-être et terrasse sur le toit. Le grenier est un véritable atout, offrant de multiples possibilités d'aménagement. Une grande chambre d'environ 34 m<sup>2</sup> constitue la pièce centrale de ce niveau – idéale pour un bureau, une chambre d'amis/d'adolescent ou un studio. Juste à côté se trouve une salle de bain moderne avec une baignoire extra-large et un urinoir. La terrasse panoramique avec douche extérieure offre des possibilités d'aménagement exceptionnelles – d'un espace détente à un havre de bien-être privé. Le grenier est également équipé de la climatisation et d'une kitchenette fonctionnelle, actuellement utilisée comme studio et salle de réunion. Ce bien impressionne par ses prestations haut de gamme : sols en granit dans le séjour, parquet en noyer américain dans la chambre et le dressing, plusieurs salles de bain exclusives avec baignoires de qualité, douches extra-larges,

bidets et urinoirs, ainsi que des portes coulissantes oscillo-battantes modernes donnant sur le balcon et la terrasse. Une pompe à chaleur avec chauffage au sol, un système domotique KNX, un éclairage automatique de la cage d'escalier et la climatisation du grenier complètent les spécifications techniques. Des stores extérieurs électriques, des stores intérieurs sur mesure et un auvent à l'étage assurent une protection solaire optimale. Ce bien est disponible immédiatement. Le loyer total s'élève à 3 350,00 €, comprenant : 3 000,00 € de loyer fixe, 100,00 € pour le garage et 250,00 € de provision pour charges (chauffage inclus). Une borne de recharge pour véhicules électriques peut être installée dans le garage sur demande. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25456042 - 50259 Pulheim**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten, verkehrsberuhigten Wohnlagen von Pulheim. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, einem hohen Freizeitwert und kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Spielplätze, diverse Supermärkte, Bäckereien, Boutiquen, Ärzte, Restaurants und Cafés sowie Fitnessstudios, eine Postfiliale und weitere Geschäfte.

Das weitläufige Naherholungsgebiet rund um die Pulheimer Laache, den Orrer Wald und den Pulheimer See grenzt direkt an das Wohngebiet „Edelsteingarten“ und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Das nahegelegene Gewerbegebiet bietet darüber hinaus eine hervorragende Infrastruktur – unter anderem mit Baumarkt, Tierbedarf, Waschstraße und Getränkehandel. Die Anbindung nach Köln, zum Kölner Westen und an das regionale Verkehrsnetz ist hervorragend, ebenso die ÖPNV-Anbindungen Richtung Köln, Frechen und Bergheim.

**CODE DU BIEN: 25456042 - 50259 Pulheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 36.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25456042 - 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)