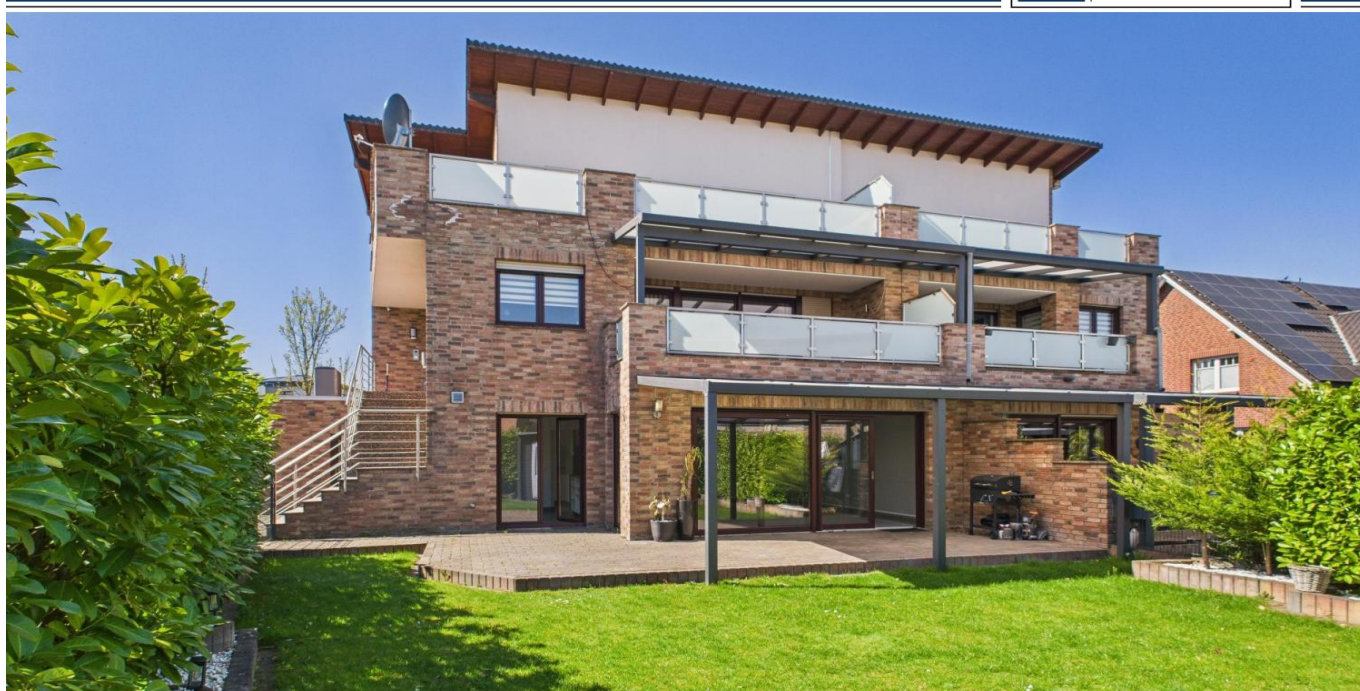


pulheim – Pulheim

## Maison moderne bifamiliale avec appartement vacant au rez-de-chaussée, située dans un emplacement privilégié à Pulheim.

CODE DU BIEN: 25456010



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

PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 411 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25456010 - 50259 pulheim – 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: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25456010
Surface habitable	ca. 300 m²
Type de toiture	Toit en pente
Disponible à partir du	19.05.2025
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	2010
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	950.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

**CODE DU BIEN: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	30.52 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.04.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La propriété



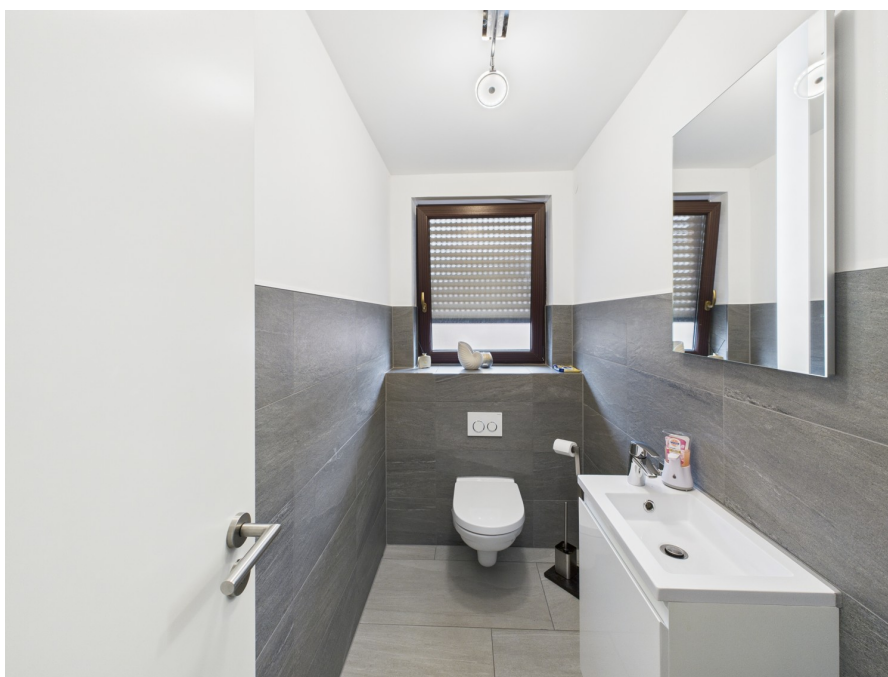
CODE DU BIEN: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La propriété



### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

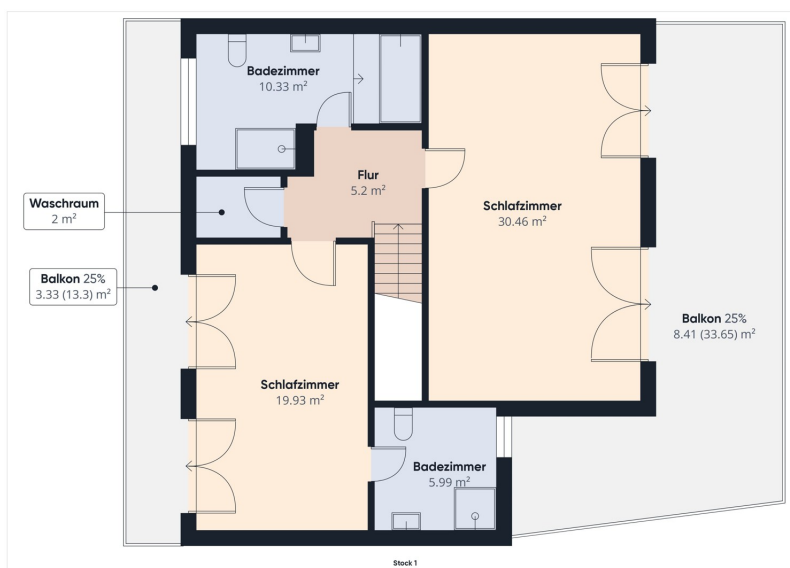
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung



CODE DU BIEN: 25456010 - 50259 pulheim – 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: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim**

## Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE vous présente cette maison bi-familiale moderne offrant un potentiel d'aménagement polyvalent, située dans un quartier recherché de Pulheim. Nichée dans un secteur résidentiel calme et bénéficiant d'excellentes liaisons de transport, cette élégante maison bi-familiale, de construction solide, offre une combinaison idéale entre résidence principale et investissement locatif. Construite en 2010, la propriété est en excellent état et se distingue par ses prestations haut de gamme, ses espaces généreux et son terrain d'environ 411 m². La surface habitable totale d'environ 300 m² est divisée en deux appartements indépendants, convenant à une location partielle ou totale. L'appartement de plain-pied d'environ 121 m², composé de trois pièces, est actuellement vacant et disponible immédiatement pour une occupation ou une location. Il comprend un vaste séjour/salle à manger avec cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains baignée de lumière naturelle avec baignoire d'angle et douche, ainsi qu'un WC et une buanderie pratique. De grandes baies vitrées et deux accès directs à la terrasse couverte et au jardin ensoleillé et bien entretenu contribuent à une atmosphère de vie agréable. Ce duplex d'environ 180 m², situé au premier et au deuxième étage, est loué depuis 2020 pour 1 500 € (hors charges) et est accessible par un escalier extérieur indépendant. Réparti sur deux niveaux, il offre cinq pièces, dont quatre chambres, deux salles de bains modernes (dont deux attenantes) et deux spacieuses terrasses sur le toit avec une vue imprenable. Le séjour/salle à manger ouvert, avec sa cuisine attenante et son balcon couvert, crée une atmosphère conviviale. Deux débarras et des toilettes séparées complètent ce bien. L'immeuble bénéficie de prestations haut de gamme : chauffage au sol, volets roulants électriques, fenêtres et portes coulissantes de qualité, élégants sols en granit et garde-corps en acier inoxydable. Un garage offre un confort supplémentaire. Ce bien polyvalent, situé au calme et en plein centre de Pulheim, est idéal pour une résidence principale ou un investissement locatif.

**CODE DU BIEN: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim**

## Détails des commodités

Alles auf einen Blick:

- Zweifamilienhaus
- Massivbauweise
- Baujahr 2010
- Voll verlinkert
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- hochwertige Fenster- und Schiebetüranlagen

Erdgeschosswohnung:

- Dreizimmerwohnung
- großer offener Wohn-Essbereich
- offene Küche
- Schiebeelement zur Terrasse
- weiterer Terrassenausgang von der Küche aus
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- schöner Sonnengarten
- Die Erdgeschosswohnung ist leerstehend und kann selbst bezogen oder vermietet werden

Obergeschosswohnung:

- Maisonettewohnung
- vermietet an eine Familie
- Zugang der Wohnung über eine Außentreppe
- 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer

1. OG:

- Großer Wohn-Essbereich
- angrenzende Küche
- Ausgang zum überdachten Balkon von der Küche und vom Wohnbereich aus
- Gäste-WC
- zwei Schlafzimmer
- Ein modernes en suite Badezimmer mit Tageslicht
- zwei Abstellräume

2. OG:

- zwei große Schlafzimmer mit jeweils angrenzender Dachterrasse



- zwei Dachterrassen
- Zwei Badezimmer, davon ein en suite Bad
- Abstellraum

**CODE DU BIEN: 25456010 - 50259 pulheim – 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: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 30.52 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 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: 25456010 - 50259 pulheim – 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)