Pulheim

4-Parteienhaus mit hochwertiger Ausstattung und 2 freien Wohnungen in Pulheim

??????? ????????: 2441022A1

???? ??????: 1.595.000 EUR • ?????????: ca. 393,2 m² • ?????? ???: 730 m²

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ??? ?????

??????? ????????	2441022A1
?????????	ca. 393,2 m²
???? ??????????	2015

???? ??????	1.595.000 EUR
?????????	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???????? ??????	ca. 393 m²
???????????? ?????	ca. 393 m²

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?????????? ????????

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	22.10.2025

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	81.70 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2015

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

??? ????? ????????

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen diese attraktive Immobilie im Herzen von Pulheim. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 730 m² mit einer Wohnfläche von ca. 401 m² bietet das Mehrfamilienhaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie können bis zu 2 Wohnungen selbst beziehen. Somit bietet die Immobilie Ihnen und Ihrer Familien die Möglichkeit, Ihre neues, traumhaftes Zuhause zu sein. Alternativ können Sie natürlich auch alle Wohnungen in dem Haus vermieten.

Das 2015 kernsanierte und ab dem 1. OG aufgestockten Gebäude umfasst vier Wohneinheiten, die durch hochwertige Ausstattung und zeitgemäße Architektur überzeugen. Jede Einheit verfügt über eine Fußbodenheizung und elektrische Rollläden. Edle Natursteinböden sowie 3-fach verglaste Kunststofffenster unterstreichen die erstklassige Qualität der Immobilie.

Die Erdgeschosswohnung mit rund 163 m² Wohnfläche wird frei und eignet sich ideal zur privaten Nutzung. Diese Einheit besitzt einen separaten Eingang sowie einen privaten Garten, wodurch sie einen hausähnlichen Charakter erhält. Vom großzügigen Flur gelangt man in das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum südlich ausgerichteten Sonnengarten. Eine moderne Küche mit Essbereich, ein Gäste-WC, drei Schlafzimmer, ein Hauswirtschaftsraum und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne vervollständigen das Angebot. Das Mietpotenzial dieser Wohneinheit liegt bei etwa 1.950,00 € monatlich (netto).
Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Wohnungen, die derzeit vermietet sind. Die linke Einheit (ca. 75 m²) verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne, eine großzügige Küche mit offenem Wohnbereich und einen Balkon. Die Kaltmiete beträgt 962,00 € pro Monat. Die rechte Wohnung (ca. 65 m²) bietet ebenfalls zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine offene Küche mit Wohnbereich und Zugang zum Balkon. Diese Einheit ist für 900,00 € monatlich (kalt) vermietet.
Das Dachgeschoss beherbergt eine geräumige Wohnung mit etwa 91 m² Wohnfläche. Hier stehen ein Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse, ein Wohn- und Essbereich mit einer weiteren Dachterrasse sowie ein kleiner Raum, nutzbar als Ankleide oder Büro, zur Verfügung. Eine offene Küche komplettiert das Raumangebot. Diese Wohneinheit ist derzeit für 1.250,00 € monatlich (kalt) vermietet.

Zusätzlich bietet das voll unterkellerte Haus Ausbaupotenzial im Kellergeschoss. Die Räume können den einzelnen Wohnungen zugeordnet oder exklusiv der Erdgeschosswohnung zugeschlagen werden, um diese als Maisonettewohnung zu

nutzen. Eine Küche und ein modernes Badezimmer sind bereits vorhanden.

Das Objekt stellt durch sechs Stellplätze ausreichend Parkmöglichkeiten für die Bewohner bereit.

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

??? ??? ??? ?????????

Pulheim ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen und liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Köln entfernt. Sie hat rund 55.000 Einwohner und gliedert sich in 12 Stadtteile.

Das Zentrum der Stadt besticht durch eine gelungene Mischung aus historischen und zeitgemäßen Bauwerken. Der Pulheimer Bahnhof spielt eine zentrale Rolle im Nahverkehr und bietet schnelle Verbindungen zu Städten wie Köln, Düsseldorf und Aachen. In der Innenstadt laden zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés zum Verweilen ein.

Die schulische Bildung ist in Pulheim hervorragend aufgestellt: Es gibt mehrere Grundschulen, ein Gymnasium und eine Realschule. Auch Bildungseinrichtungen in benachbarten Orten sind mit dem Fahrrad oder Bus schnell erreichbar.

Naturliebhaber kommen in der Umgebung auf ihre Kosten: Das Pulheimer Bach- und Quellgebiet sowie die Seenlandschaft bieten ideale Voraussetzungen für Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Schwimmen. Darüber hinaus sorgen verschiedene Parks und Grünanlagen für Erholung im Freien.

Auch kulturell hat Pulheim einiges zu bieten: Schloss Paffendorf dient heute als Kulturzentrum und veranstaltet regelmäßig Events und Ausstellungen. Die St. Kosmas und Damian Kirche aus dem 12. Jahrhundert ist ein bedeutendes historisches Bauwerk. Kunstinteressierte finden im Galeriehaus in Zentrumsnähe wechselnde Ausstellungen moderner Werke.

Die Stadt ist hervorragend an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn A1 führt direkt durch das Stadtgebiet und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Köln und ins Ruhrgebiet. Die A57 ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Zudem erreicht man den Flughafen Köln/Bonn in etwa 30 Minuten mit dem Auto.

Insgesamt überzeugt Pulheim als lebendiger Wohnort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

??????? ????????: 2441022A1 - 50259 Pulheim

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sven Walter

Hauptstraße 53, 50996 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com