

Pulheim – Pulheim

Modernisiert und geräumig im Herzen von Pulheim

???????? ??????????: 23456045SS

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Secret Sale

www.von-poll.com

???? ??????: 297.000 EUR • ??????????: ca. 85 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 23456045SS - 50259 Pulheim – Pulheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 23456045SS - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	23456045SS	???? ?????	297.000 EUR
????????	ca. 85 m²	????????	??????
????? ?????	????????????? ?????	????????	Käuferprovision
????????????? ??	???????? ?? ?? ????????		beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
?????????? ?? ????????	2	???????? ????????	??????
????????	1	????????????????	ca. 0 m²
???? ?????????	1980	?????	
????? ?????????	1 x ????????? ????? ?????????	??????	????????

???????? ??????????: 23456045SS - 50259 Pulheim – Pulheim

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

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

??????? ?????????: 23456045SS - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ????????



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

www.von-poll.com

??????? ?????????: 23456045SS - 50259 Pulheim – Pulheim

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 23456045SS - 50259 Pulheim – Pulheim

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen eine exklusive Gelegenheit, im Herzen von Pulheim-City zu wohnen. Diese ansprechende Dreizimmerwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 83 m² sowie zwei gut geschnittene Balkone. Betreten Sie die Wohnung durch einen geräumigen Flur, der selbst Platz für eine Waschmaschine bietet. Der Laminatboden, erst 2022 verlegt, erstreckt sich elegant durch die gesamte Wohnung und verleiht ihr eine zeitgemäße Note. Der Wohnbereich empfängt Sie mit einer Fülle an natürlichem Licht, das durch die erst kürzlich erneuerten Fenster, strahlt. Von hier aus gelangen Sie auf den ersten großzügigen Balkon, der sich mit einer Fläche von etwa 10 m² und seiner sonnigen Südausrichtung ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Gegenüberliegend des Wohnbereiches befindet sich die Küche. Die jetzige Küche bleibt nicht in der Wohnung, somit haben Sie die Möglichkeit mit ausreichendem Platzangebot eine neue Küche, nach Ihrem Geschmack zu verbauen. Das Tageslichtbad wurde 2009 stilvoll und zeitlos gestaltet und verfügt über eine Badewanne, die für erholsame Momente sorgt. Am Ende des Flurs finden Sie zwei weitere Räume. Der kleinere Raum eignet sich hervorragend als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer und gewährt Zugang zum zweiten Balkon mit einer Fläche von etwa 7 m². Das angrenzende Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Große Fensterflächen sorgen auch hier für eine helle und einladende Atmosphäre. Die Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ihr Auto findet in einem ruhigen Innenhof der Immobilie einen sicheren und bequemen Stellplatz. Diese schöne Wohnung besticht nicht nur durch ihre Größe und Helligkeit, sondern auch durch ihre optimale Lage in Pulheim. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das alle Ansprüche an Komfort und Stil erfüllt.

??????? ?????????: 23456045SS - 50259 Pulheim – Pulheim

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

Alles auf einen Blick:

- Wohnfläche ca. 83 m²
- zwei Balkone
- drei Zimmer
- doppelt verglaste Kunststofffenster aus Dezember 2019
- Laminatboden aus 2022
- Badezimmer erneuert in 2009
- Gas-Heizung aus 2016
- sehr gut isolierte Wände
- Safe in der Abstellkammer
- Sicherheitsschloss

??????? ?????????: 23456045SS - 50259 Pulheim – Pulheim

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

Pulheim- City ist das Zentrum der Stadt, welche in schöner Lage vor den Toren Kölns liegt und infrastrukturell bestens ausgebaut ist. Die Stadt Pulheim hat etwa 56.000 Einwohner und besteht aus 12 Stadtteilen. Pulheim- City hat alles was Sie brauchen. Schöne Landschaft außerhalb, und viele Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt. Pulheim verfügt über eine Einkaufsstraße mit vielen bekannten Geschäften, Filialen der größten Supermarktketten und weitere Läden des täglichen Bedarfs, die nur 200 Meter von der Wohnung entfernt sind. Darüber hinaus laden viele Restaurants zu einem gemütlichen Dinner ein. Auch die Bildung Ihrer Kinder wird in Pulheim bestens gefördert. In Pulheim gibt es einige Grundschulen, ein Gymnasium und eine Realschule. Aber auch die umliegenden Schulen sind mit dem Bus oder Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Besonders das Freizeitangebot in Pulheim und direkter Umgebung ist groß. Egal ob Reiten, Schwimmen, Basketball oder Fußball, jeder der Interesse an einem Sportverein hat sollte fündig werden. Ansonsten können Sie auch durch die Felder Joggen oder mit Ihrem Hund am Pulheimer- See spazieren gehen. Pulheim- City ist der perfekte Wohnort für all die, die Naturverbunden sind, jedoch das Kleinstadt leben nicht missen wollen und eine gute Verkehrsanbindung schätzen. Das Stadtzentrum von Pulheim bietet einen Bahnhof der ohne Probleme zu Fuß zu erreichen ist. Von dort aus gelangt man mit dem RE 8 innerhalb von 15 Minuten in die Kölner Innenstadt. Aber auch Städte wie Düsseldorf, Neuss und Bergheim sind in unter einer Stunde mit dem Zug zu erreichen. Zusätzlich zu der guten Bahnanbindung ist die Autobahn 57 und A1 in unmittelbarer Nähe. Falls es Sie trotz Ihrem schönen neuen Eigenheim gelegentlich in das Ausland zieht, ist auch der Flughafen Köln- Bonn schnell zu erreichen.

??????? ?????????: 23456045SS - 50259 Pulheim – Pulheim

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

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ???????? : 23456045SS - 50259 Pulheim – Pulheim

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

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

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com