

Pulheim

Άνετη μονοκατοικία με γκαράζ στο κέντρο του Pulheim

Αριθμός ακινήτου: 24456048



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 390.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 96 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 179 m²

Αριθμός ακινήτου: 24456048 - 50259 Pulheim

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 24456048 - 50259 Pulheim

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24456048	Τιμή αγοράς	390.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 96 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4		
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1973		
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 24456048 - 50259 Pulheim

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	213.76 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	28.11.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1973

Αριθμός ακινήτου: 24456048 - 50259 Pulheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24456048 - 50259 Pulheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24456048 - 50259 Pulheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24456048 - 50259 Pulheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24456048 - 50259 Pulheim

Το ακίνητο



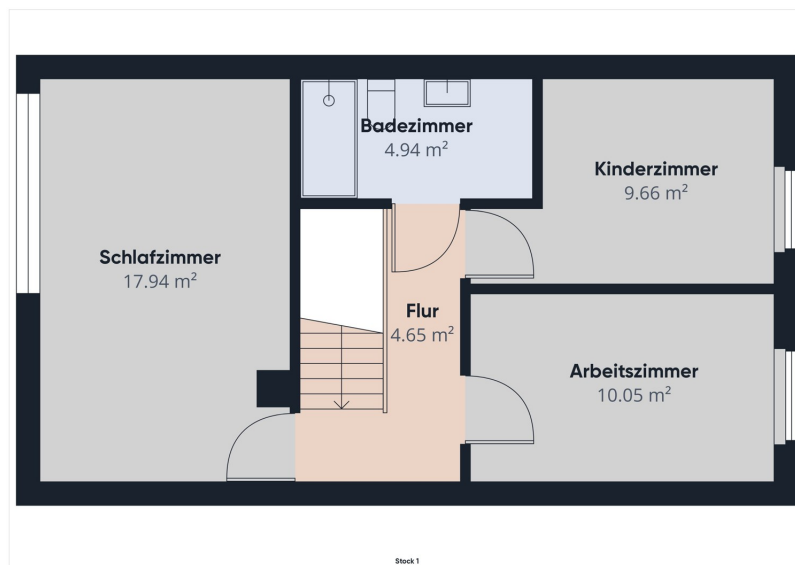
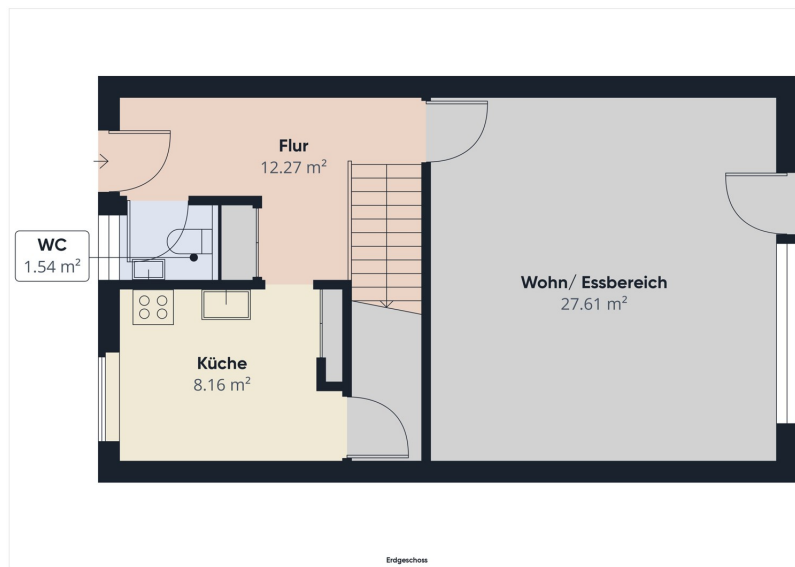
BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

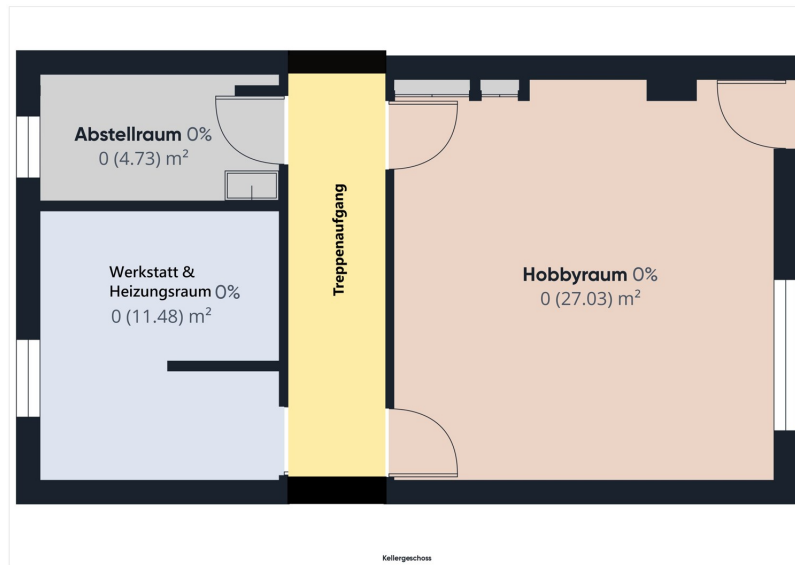
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 24456048 - 50259 Pulheim

Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 24456048 - 50259 Pulheim

Μια πρώτη εντύπωση

Η VON POLL REAL ESTATE παρουσιάζει αυτή τη φιλόξενη μονοκατοικία στην καρδιά του Pulheim. Με περίπου 96 τ.μ. χώρου διαβίωσης και μια καλοσχεδιασμένη κάτοψη, το ακίνητο είναι ιδανικό για ζευγάρια ή μικρές οικογένειες. Η στιβαρά χτισμένη κατοικία εκτείνεται σε δύο ορόφους και προσφέρει συνολικά τέσσερα δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων τριών υπνοδωματίων και ενός μοντέρνου μπάνιου με φυσικό φως. Μπαίνοντας στο σπίτι, σας υποδέχεται ένα ευρύχωρο χολ εισόδου που οδηγεί στους διάφορους χώρους διαβίωσης. Το φωτεινό σαλόνι επωφελείται από τον νότιο προσανατολισμό του, δημιουργώντας μια φωτεινή και ευάερη ατμόσφαιρα. Το WC επισκεπτών, ανακαινισμένο το 2006, βρίσκεται ακριβώς έξω από το χολ εισόδου. Η διπλανή κουζίνα παρέχει επίσης άμεση πρόσβαση στο υπόγειο, το οποίο προσφέρει πρακτικό αποθηκευτικό χώρο. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι ο όμορφα διαμορφωμένος κήπος. Η σκεπαστή βεράντα, που προστέθηκε το 2021 και είναι εξοπλισμένη με ενσωματωμένη ηλεκτρική τέντα, σας προσκαλεί να περάσετε χαλαρωτικές ώρες σε εξωτερικούς χώρους. Η ιδιωτικότητα που προσφέρει ο κήπος είναι ιδιαίτερα αξιοσημείωτη: χάρη στο παρακείμενο συγκρότημα γκαράζ, η βεράντα παραμένει απομονωμένη και παρέχει ένα προστατευμένο καταφύγιο. Στον επάνω όροφο, θα βρείτε τρία υπνοδωμάτια που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ευέλικτα ως παιδικά δωμάτια, δωμάτια επισκεπτών ή γραφεία. Εδώ θα βρείτε επίσης το μπάνιο, το οποίο ανακαινίστηκε το 2001 και είναι εξοπλισμένο με μια άνετη καμπίνα ντους το 2019. Τα ηλεκτρικά ρολά σε όλο το σπίτι προσφέρουν επιπλέον άνεση. Το υπόγειο προσφέρει περαιτέρω ευέλικτες δυνατότητες: ένα ευρύχωρο δωμάτιο για χόμπι με πρόσβαση στον κήπο, ένα κελάρι αποθήκευσης και το λεβητοστάσιο, το οποίο περιλαμβάνει έναν πρακτικό πάγκο εργασίας - έναν ιδανικό χώρο για DIY έργα. Ένα γκαράζ στην αυλή ολοκληρώνει την προσφορά. Ανακαινίστηκε το 2015 και διαθέτει μια σπαστή γκαραζόπορτα από το 2018, που τροφοδοτείται από ηλιακή ενέργεια. Αυτό το

ακίνητο είναι ιδανικό για οικογένειες που εκτιμούν ένα καλοδιατηρημένο περιβάλλον διαβίωσης και μια πρακτική κάτοψη. Η εγγύτητά του σε όλες τις βασικές ανέσεις και οι εξαιρετικές συγκοινωνιακές συνδέσεις ενισχύουν περαιτέρω την ελκυστικότητά του.

Αριθμός ακινήτου: 24456048 - 50259 Pulheim

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Alles auf einen Blick:

- Reihenmittelhaus
- Massivbauweise
- Dach 2017 saniert
- Öl-Heizung, Brenner aus 2004
- Badezimmer im Obergeschoss aus 2001
- Ebenerdige Dusche im Badezimmer aus 2019
- Gäste-WC aus 2006
- Elektrische Rollläden
- Elektrogeräte Küche aus 2017 (AEG)
- Terrassenüberdachung aus 2021 + elektrische Markise
- Zähler im Sicherungskasten aus 2024
- FI-Schalter vorhanden
- Südausrichtung
- Garage im Garagenhof
- Garagendach aus 2015
- Sektionalgaragentor aus 2018, wird über Solar betrieben

Αριθμός ακινήτου: 24456048 - 50259 Pulheim

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 24456048 - 50259 Pulheim

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 213.76 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Αριθμός ακινήτου: 24456048 - 50259 Pulheim

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com