

Pulheim

# ?????? ?????????????? ?? ??????? ??? ??????? ??? Pulheim

????????? ??????????: 24456048



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

???? ??????: 390.000 EUR • ??????????: ca. 96 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 179 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 24456048 - 50259 Pulheim

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ??????????

● ?????????????? ??? ??????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 24456048 - 50259 Pulheim

## ?? ??? ????

????????? ??????????	24456048	????? ????????	390.000 EUR
???????????	ca. 96 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4	?????????	?????????
?????????? ???	3	???????????	?????????, WC
???????????		???????????	???????????, ????, ???????????????
???????????	1	???????????	???????????
????? ????????????	1973		
????? ????????????	1 x ????????		

????????? ??????????: 24456048 - 50259 Pulheim

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	????
???????????	28.11.2034
???????????????	
?????? ???	
???????????????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
????????? ????????	213.76 kWh/m²a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
????? ??????????????	1973
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 24456048 - 50259 Pulheim

?? ??????



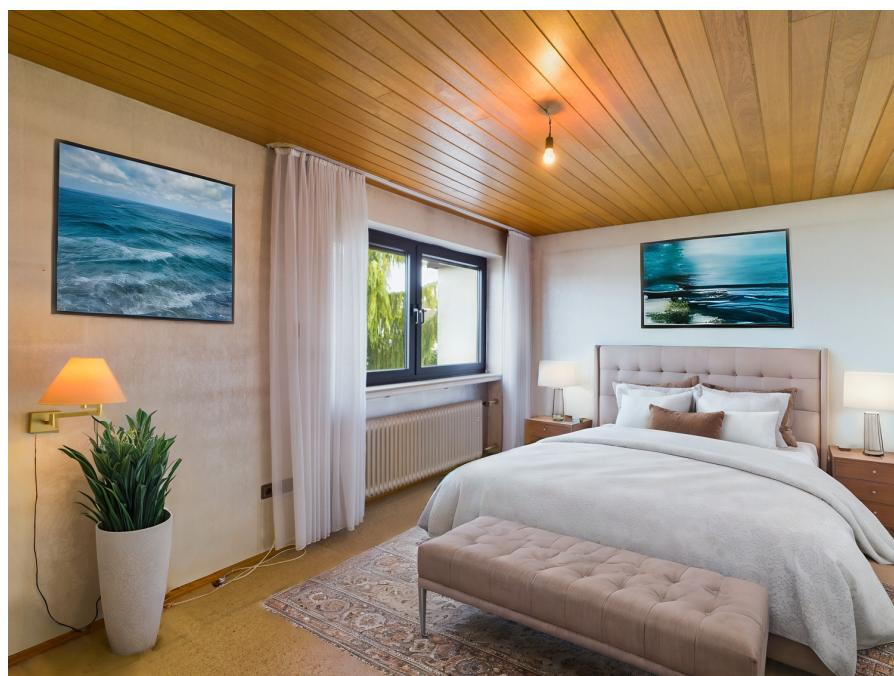
???????? ?????: 24456048 - 50259 Pulheim

?? ??????



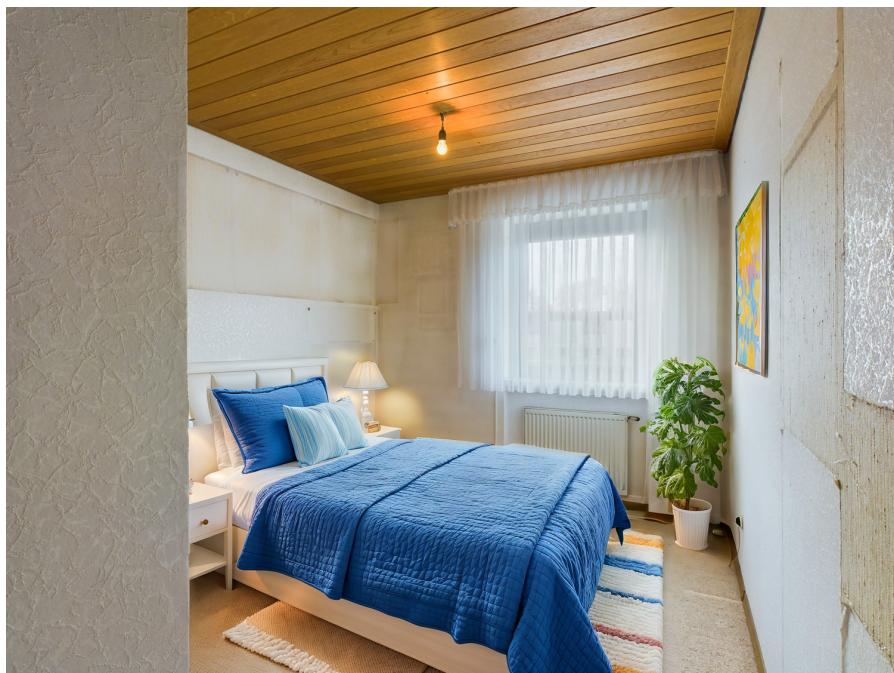
???????? ?????: 24456048 - 50259 Pulheim

?? ??????



???????? ?????: 24456048 - 50259 Pulheim

?? ??????



????????? ??????????: 24456048 - 50259 Pulheim

?? ????????



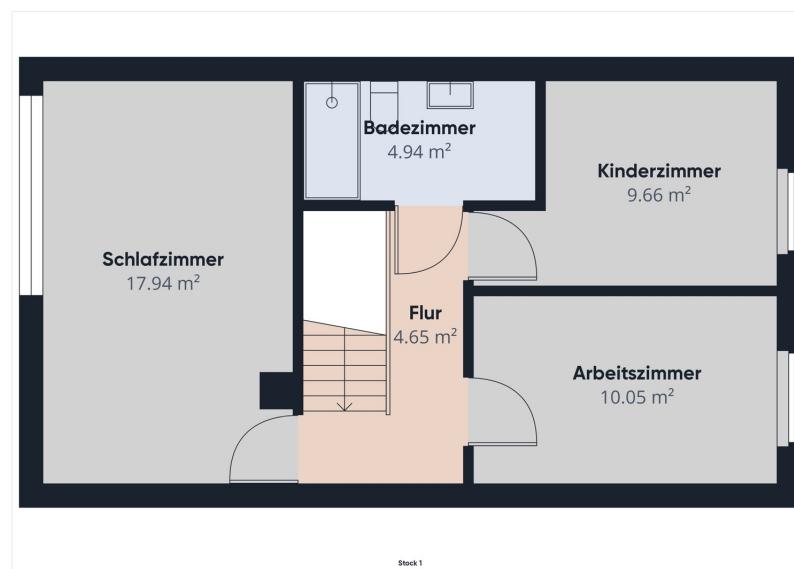
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

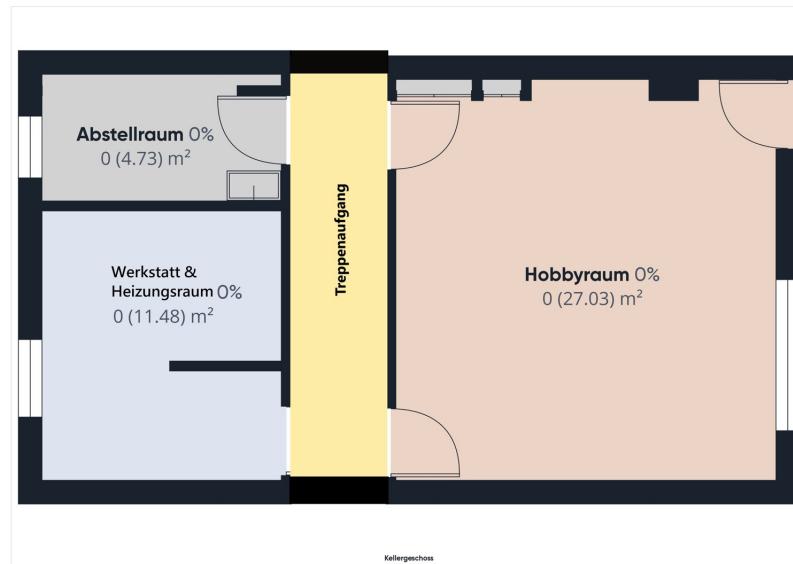
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.  
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

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

????????? ??????????: 24456048 - 50259 Pulheim

???????





????????? ??????????: 24456048 - 50259 Pulheim

## ??? ?????? ??????????

? VON POLL REAL ESTATE ?????????????? ??? ???? ??????? ?????????????????? ???  
?????? ??? Pulheim. ?? ??????? 96 ?.?. ????? ?????????? ??? ??? ??????????????????  
??????, ?? ??????? ????? ?????????? ??? ?????????? ? ?????? ??????????????. ? ???????  
????????? ?????????? ?????????? ?? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ???????  
???????, ?????????????????????? ?????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ??????????  
????????, ?????????????????????? ?????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ??????????  
?? ?????? ????. ?????????? ??? ?????, ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????  
??? ?????? ?????? ?????????? ?????? ??????????. ?? ??????? ?????? ?????????? ??????????  
??? ??? ?????? ?????????????? ???, ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????  
?????????. ?? WC ??????????, ?????????????? ?? 2006, ?????????? ?????????? ???  
??? ?? ??? ??????. ? ??????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ???  
??????, ?? ?????? ?????????? ?????? ?????????????? ????. ??? ??????????  
????????????? ?????? ?????? ?????????????? ??????. ? ?????????? ??????????, ???  
?????????? ?? 2021 ??? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????? ??????,  
??? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????? ?? ?????????????? ??????. ?  
????????????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ?????: ??? ??  
????????????? ?????????? ??????, ?? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????  
??? ?????????????? ??????????. ??? ?????? ?????, ?? ?????? ?????? ?????????????? ???  
????????? ?? ?????????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?? ??????, ?????? ?????????????? ?  
????????. ??? ?? ?????? ?????? ?? ??????, ?? ?????? ?????????????? ?? 2001 ???  
????? ?????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????? ?? 2019. ?? ?????????? ??? ?? ???  
?? ?????? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????????? ??????????  
?????????: ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?? ?????? ?????? ??? ??????, ??? ??????  
????????? ??? ?? ??????????????, ?? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ??????  
????????? - ??? ?????? ??? ?? DIY ????. ??? ?????? ??? ?????? ??????????????  
??? ???????. ?????????????? ?? 2015 ??? ?????? ??? ?????? ?????????????? ????  
?? 2018, ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????  
??? ?????????? ????. ? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ??  
????????? ?????? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ??????????????  
??.

????????? ??????????: 24456048 - 50259 Pulheim

## ???????????????? ??? ????????

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

???????? ?????: 24456048 - 50259 Pulheim

## ??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 24456048 - 50259 Pulheim

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 213.76 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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

????????? ??????????: 24456048 - 50259 Pulheim

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

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

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)

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

---

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