

**Pulheim**

# Ιστορική ημι-ανεξάρτητη κατοικία στην καρδιά του Pulheim – κομψά εκσυγχρονισμένη και σε κεντρική τοποθεσία

**Αριθμός ακινήτου: 25456037**



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

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 475.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 124,64 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 565 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25456037 - 50259 Pulheim**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25456037 - 50259 Pulheim

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25456037	Τιμή αγοράς	475.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 124,64 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4		
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	1	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1909		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25456037 - 50259 Pulheim

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	149.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	16.09.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1909

Αριθμός ακινήτου: 25456037 - 50259 Pulheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25456037 - 50259 Pulheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25456037 - 50259 Pulheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25456037 - 50259 Pulheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25456037 - 50259 Pulheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25456037 - 50259 Pulheim

## Το ακίνητο



### KOSTENFREIE 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25456037 - 50259 Pulheim**

## Μια πρώτη εντύπωση

Η VON POLL REAL ESTATE παρουσιάζει αυτή την γοητευτική ημι-ανεξάρτητη κατοικία, χτισμένη το 1909, η οποία εντυπωσιάζει με τον επιτυχημένο συνδυασμό ιστορικής πινελιάς και μοντέρνων ανακαινίσεων. Με περίπου 124,64 τ.μ. χώρου διαβίωσης και ένα γενναιόδωρο οικόπεδο περίπου 565 τ.μ., σε κεντρική τοποθεσία στο Pulheim, αυτή η κατοικία προσφέρει μια ποικιλία δυνατοτήτων για ζευγάρια και μικρές οικογένειες. Στο ισόγειο, η είσοδος οδηγεί στο σαλόνι με ένα ευρύχωρο σαλόνι και μια φιλόξενη κουζίνα. Το WC των επισκεπτών ανακαινίστηκε το 2024. Ένα αξιοθέατο είναι το θερμοκήπιο, που προστέθηκε το 2022: επεκτείνει τον χώρο διαβίωσης όλο το χρόνο και δημιουργεί μια απρόσκοπτη μετάβαση στον κήπο. Στον επάνω όροφο, θα βρείτε ένα μεγάλο υπνοδωμάτιο και ένα μπάνιο, το οποίο εκσυγχρονίστηκε το 2004. Η σοφίτα προσφέρει δύο ακόμη ευρύχωρα υπνοδωμάτια με μια κομψή γκαλερί, δημιουργώντας μια μοναδική αίσθηση χώρου. Το υπόγειο παρέχει ένα πρακτικό δωμάτιο με άφθονο αποθηκευτικό χώρο. Το ακίνητο έχει υποστεί εκτεταμένο εκσυγχρονισμό τα τελευταία χρόνια: νέο laminate δάπεδο, ανακαινισμένος εσωτερικός χώρος και μια πρόσφατα ανακαινισμένη τουαλέτα επισκεπτών ολοκληρώθηκαν το 2024. Η κουζίνα και το κυρίως μπάνιο ανακαινίστηκαν το 2014 και το 2004 αντίστοιχα, όπως και το ηλεκτρικό σύστημα και το σύστημα θέρμανσης αερίου, τα οποία επίσης ανακαινίστηκαν το 2004. Οι ευρύχωροι χώροι προσφέρουν πολλές δυνατότητες - είτε για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους, παιχνίδι είτε για τη δημιουργία του δικού σας εξατομικευμένου κήπου. Δύο γκαράζ στο ακίνητο ολοκληρώνουν την προσφορά. Αυτό το σπίτι έχει ιστορία και χαρακτήρα και, χάρη στους πολυάριθμους εκσυγχρονισμούς, είναι έτοιμο να μετακομίσει αμέσως, αφήνοντας παράλληλα άφθονο χώρο για τις δικές σας ιδέες. Σας έχει κέντρισε το ενδιαφέρον αυτό; Θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες λεπτομέρειες και να κανονίσουμε ένα προσωπικό ραντεβού επίσκεψης.

**Αριθμός ακινήτου: 25456037 - 50259 Pulheim**

## Όλα για την τοποθεσία

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage von Pulheim, nur wenige Schritte von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr entfernt. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, charmanten Altbauten und gepflegten Einfamilienhäusern – ein Umfeld, das Lebensqualität und Stadtnähe harmonisch verbindet.

Pulheim selbst zählt zu den begehrtesten Wohnorten im Rhein-Erft-Kreis und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Restaurants sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen sind schnell erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot – von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen direkt im Ort.

Für Pendler bietet Pulheim eine optimale Verkehrsanbindung: Der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Köln, Düsseldorf und die umliegenden Städte. Auch mit dem Auto ist die Kölner Innenstadt über die A1 und A57 in etwa 20 Minuten erreichbar.

Erholungssuchende finden in der Umgebung zahlreiche Grünflächen, Felder und Spazierwege – ideal für Freizeit, Sport und Naturgenuss. So vereint die Lage urbanen Komfort mit der Ruhe einer gewachsenen Wohngegend – ein idealer Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

**Αριθμός ακινήτου: 25456037 - 50259 Pulheim**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 149.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**Αριθμός ακινήτου: 25456037 - 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](mailto:pulheim@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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