Pulheim – Geyen

Moderne 3-Zimmer-Terrassenwohnung mit Garage in Pulheim-Geyen

??????? ????????: 25456023

???? ??????: 370.000 EUR • ?????????: ca. 91,49 m² • ???????: 3

??????? ????????: 25456023 - 50259 Pulheim – Geyen

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

??????? ????????: 25456023 - 50259 Pulheim – Geyen

?? ??? ?????

??????? ????????	25456023
?????????	ca. 91,49 m²
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1996
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	370.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	???????, WC ??????????, ?????

??????? ????????: 25456023 - 50259 Pulheim – Geyen

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	16.06.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	112.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1996

??????? ????????: 25456023 - 50259 Pulheim – Geyen

?? ???????

??????? ????????: 25456023 - 50259 Pulheim – Geyen

?? ???????

??????? ????????: 25456023 - 50259 Pulheim – Geyen

?? ???????

??????? ????????: 25456023 - 50259 Pulheim – Geyen

?? ???????

??????? ????????: 25456023 - 50259 Pulheim – Geyen

?? ???????

??????? ????????: 25456023 - 50259 Pulheim – Geyen

?? ???????

??????? ????????: 25456023 - 50259 Pulheim – Geyen

?? ???????

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.

??????? ????????: 25456023 - 50259 Pulheim – Geyen

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

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese helle 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse und eigener Garage in gefragter Lage von Pulheim-Geyen.
Die ca. 92m² große Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur vier Parteien, wurde im Jahr 1996 in massiver Bauweise errichtet und kürzlich teil-modernisiert. Die Malerarbeiten sowie teilweise die Bodenbeläge sind bereits vorbereitet, sodass den zukünftigen Eigentümern noch ausreichend Raum zur individuellen Gestaltung bleibt.

Über ein nahezu barrierefreies Treppenhaus mit lediglich einer Stufe erreichen Sie die attraktive Erdgeschosswohnung. Beim Betreten gelangen Sie in die zentrale Diele, von der aus ein Gäste-WC mit Urinal sowie ein praktischer Abstellraum abgehen. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der dank einer großen Fensterfront mit zweiflügeliger Terrassentüre und Zugang zur Terrasse besonders lichtdurchflutet wirkt. Ein Essbereich lässt sich ideal vor der offenen Küche im hellen Wohnbereich integrieren und schafft so eine einladende Atmosphäre.
Über eine zweite Diele erreichen Sie die beiden Schlafzimmer sowie das im Jahr 2006 modernisierte Badezimmer im mediterranen Stil, ausgestattet mit einer bodengleichen Dusche.

Die liebevoll angelegte, pflegeleichte Terrasse verfügt über einen vorbereiteten Brunnen sowie einen direkten Zugang zur Garage mit elektrischem Tor, das bequem per Fernbedienung oder Code-Eingabe bedient werden kann.
Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche.

Im Rahmen der Teil-Modernisierung wurden neue dreifach verglaste Kunststofffenster (Superwarmglas 0,7 Ug-Wert) samt Einbruchschutz (RC2N geprüft & zertifiziert) und neuen mechanischen Rollläden eingesetzt. Außerdem wurden neue Zimmertüren inkl. Zargen eingebaut. Die Fenster im Gäste-WC und Badezimmer verfügen über elektrische Rollläden. Zudem verfügt die Wohnung über eine komfortable Fußbodenheizung, die sich in jedem Raum separat steuern lässt.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf 422,00 €, die professionelle Verwaltung des Objekts ist sichergestellt.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie ein attraktives Zuhause für Jung und Alt, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Privatsphäre und angenehmes Wohnen legen. Aufgrund der gefragten Lage eignet sich die Wohnung zudem hervorragend für Kapitalanleger, die bei einer ortsüblichen Vermietung eine solide Rendite erwarten dürfen.
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

??????? ????????: 25456023 - 50259 Pulheim – Geyen

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

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dann schauen Sie sich gerne unseren virtuellen Rundgang an:
tour.giraffe360.com/bedburger-str-1/

??????? ????????: 25456023 - 50259 Pulheim – Geyen

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

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einem begehrten und gewachsenen Wohngebiet von Pulheim-Geyen, einem familienfreundlichen Ortsteil mit hoher Lebensqualität. Geyen vereint ländlichen Charme mit einer hervorragenden Infrastruktur und ist besonders für seine gute Anbindung an Köln und Düsseldorf geschätzt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind bequem erreichbar. Ebenso stehen Kindergärten, Schulen und zahlreiche Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Das nahegelegene Naherholungsgebiet Geyener Wiesen sowie Felder und Grünflächen laden zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Dank der verkehrsgünstigen Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahnen A57 und A1 gelangen Berufspendler schnell in die umliegenden Städte. Eine Bushaltestelle mit Verbindung nach Pulheim Zentrum und Köln befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Insgesamt eine ideale Wohnlage für alle, die naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur verbinden möchten.

??????? ????????: 25456023 - 50259 Pulheim – Geyen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 112.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 25456023 - 50259 Pulheim – Geyen

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

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

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

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

www.von-poll.com