

**Pulheim**

# Αποκλειστική μεζονέτα με κήπο, μπάνιο με σπα και ευέλικτη διαρρύθμιση δωματίου σε προνομιακή τοποθεσία στο Pulheim

**Αριθμός ακινήτου: 25456042**



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

**ΤΙΜΉ ΕΝΟΙΚΙΟΥ: 2.950 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 291,68 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 745 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25456042 - 50259 Pulheim**

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

Αριθμός ακινήτου: 25456042 - 50259 Pulheim

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25456042	Τιμή ενοικίου	2.950 EUR
Επιφάνεια	ca. 291,68 m <sup>2</sup>	Πρόσθετες δαπάνες	250 EUR
Δωμάτια	5	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Κήπος, Μπαλκόνι
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	4		
Έτος κατασκευής	2010		
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ, 100 EUR (Ενοικίαση)		

Αριθμός ακινήτου: 25456042 - 50259 Pulheim

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	02.06.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	36.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2010

Αριθμός ακινήτου: 25456042 - 50259 Pulheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25456042 - 50259 Pulheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25456042 - 50259 Pulheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25456042 - 50259 Pulheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25456042 - 50259 Pulheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25456042 - 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: 25456042 - 50259 Pulheim**

## Μια πρώτη εντύπωση

Η VON POLL Immobilien παρουσιάζει αυτή την εξαιρετική και ευρύχωρη τριώροφη μεζονέτα με περίπου 291 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε μια από τις πιο περιζήτητες κατοικίες του Pulheim. Το ακίνητο συνδυάζει κομψό καθιστικό με ευέλικτες επιλογές χρήσης και υψηλής ποιότητας τεχνικά χαρακτηριστικά - ιδανικό για ζευγάρια, οικογένειες ή για συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας κάτω από την ίδια στέγη. Ισόγειο - Ευρύχωρο Μονόχωρο Καθιστικό: Το ισόγειο προσφέρει έναν γενναιόδωρο χώρο διαβίωσης περίπου 54 τ.μ., ο οποίος εντυπωσιάζει με τα μεγάλα παράθυρά του και την υπέροχη ανοιχτή θέα στον κήπο. Στο μπροστινό μέρος του ισόγειου βρίσκεται μια κουζίνα, η οποία προς το παρόν είναι εντοιχισμένη κουζίνα και βρίσκεται στην είσοδο - ένα απομεινάρι του προηγούμενου ξεχωριστού διαμερίσματος. Αυτός ο χώρος μπορεί να επανενταχθεί στο συνολικό σχεδιασμό στο μέλλον. Σε αυτό το επίπεδο βρίσκεται επίσης ένα ξεχωριστό δωμάτιο (προς το παρόν ένα υπνοδωμάτιο με ιδιωτικό μπάνιο), το οποίο μπορεί εύκολα να μετατραπεί σε μια μεγαλύτερη κουζίνα χάρη στις βολικές συνδέσεις ύδρευσης και αποχέτευσης στο μπάνιο. Ένα μοντέρνο μπάνιο με ντους ολοκληρώνει το ισόγειο. Οι ανακλινόμενες και συρόμενες πόρτες από το δάπεδο μέχρι την οροφή οδηγούν απευθείας στον ηλιόλουστο κήπο περίπου 400 τ.μ. με νότιο προσανατολισμό, ο οποίος διαθέτει υπόστεγο κήπου, αυτόματο σιντριβάνι άρδευσης (σύστημα Gardena) και άμεση πρόσβαση στο γκαράζ. Άνω όροφος - Υπνοδωμάτιο-σουίτα, γκαρνταρόμπα και γραφείο: Ο επάνω όροφος συνδυάζει ευρύχωρο καθιστικό με αποκλειστικές βεράντες. Αυτό το επίπεδο περιλαμβάνει ένα υπνοδωμάτιο (περίπου 24 τ.μ.) που ρέει απευθείας σε ένα ξεχωριστό γκαρνταρόμπα (περίπου 13 τ.μ.). Δίπλα βρίσκεται ένα εντυπωσιακό μπάνιο (περίπου 27 τ.μ.) με ανεξάρτητη μπανιέρα, πολύ μεγάλο ντους, μπιντέ και διπλό νιπτήρα - ένας ιδιωτικός χώρος ευεξίας. Ένα άλλο πολύ ευρύχωρο δωμάτιο (περίπου 35 τ.μ.) είναι ιδανικό ως γραφείο, στούντιο ή επιπλέον χώρος διαβίωσης. Ένα ξεχωριστό WC ολοκληρώνει αυτόν τον όροφο.

Μεγάλα παράθυρα ανοίγουν σε μπαλκόνι με τέντα και προσφέρουν απέραντη, ανεμπόδιστη θέα σε όλο το ακίνητο. Σοφίτα – Στούντιο, Ατελιέ, Ευεξία & Ταράτσα. Η σοφίτα είναι ένα πραγματικό highlight, προσφέροντας μια ποικιλία χρήσεων. Ένα μεγάλο υπνοδωμάτιο περίπου 34 τ.μ. αποτελεί το κεντρικό δωμάτιο αυτού του επιπέδου – ιδανικό ως γραφείο, χώρος επισκεπτών/εφήβων ή στούντιο. Ακριβώς δίπλα βρίσκεται ένα μοντέρνο μπάνιο με πολύ μεγάλη μπανιέρα και ουρητήριο. Η περιμετρική βεράντα με εξωτερικό ντους προσφέρει εξαιρετικές δυνατότητες σχεδιασμού – από χώρους σαλονιού έως ιδιωτικό καταφύγιο ευεξίας. Η σοφίτα διαθέτει επίσης κλιματισμό και μια πρακτική μικρή κουζίνα, που χρησιμοποιείται σήμερα για στούντιο και συσκέψεις. Το ακίνητο εντυπωσιάζει με τα υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικά του: δάπεδα από γρανίτη στο σαλόνι, ξύλο αμερικανικής καρυδιάς στο υπνοδωμάτιο και την γκαρνταρόμπα, πολλά αποκλειστικά μπάνια με μπανιέρες υψηλής ποιότητας, πολύ μεγάλα ντους, μπιντέ και ουρητήρια, καθώς και μοντέρνες ανακλινόμενες και συρόμενες πόρτες που οδηγούν στο μπαλκόνι και τη βεράντα. Μια αντλία θερμότητας με ενδοδαπέδια θέρμανση, έξυπνο σύστημα ελέγχου KNX, αυτόματα ελεγχόμενος φωτισμός κλιμακοστασίου και κλιματισμός στη σοφίτα συμπληρώνουν τις τεχνικές προδιαγραφές. Η σκίαση παρέχεται από ηλεκτρικά εξωτερικά στόρια, ειδικά κατασκευασμένα εσωτερικά στόρια και τέντα στον επάνω όροφο. Το ακίνητο είναι άμεσα διαθέσιμο. Το συνολικό ενοίκιο είναι 3.350,00 €, το οποίο αποτελείται από: βασικό ενοίκιο 3.000,00 €, 100,00 € για το γκαράζ και προκαταβολή 250,00 € για τα κοινόχρηστα, συμπεριλαμβανομένης της θέρμανσης. Στο γκαράζ μπορεί να εγκατασταθεί επιτοίχιος φορτιστής για φόρτιση ηλεκτρικών οχημάτων κατόπιν αιτήματος. Ενδιαφέρεστε; Θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες και να κανονίσουμε μια επίσκεψη.

**Αριθμός ακινήτου: 25456042 - 50259 Pulheim**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten, verkehrsberuhigten Wohnlagen von Pulheim. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, einem hohen Freizeitwert und kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Spielplätze, diverse Supermärkte, Bäckereien, Boutiquen, Ärzte, Restaurants und Cafés sowie Fitnessstudios, eine Postfiliale und weitere Geschäfte.

Das weitläufige Naherholungsgebiet rund um die Pulheimer Laache, den Orrer Wald und den Pulheimer See grenzt direkt an das Wohngebiet „Edelsteingarten“ und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Das nahegelegene Gewerbegebiet bietet darüber hinaus eine hervorragende Infrastruktur – unter anderem mit Baumarkt, Tierbedarf, Waschstraße und Getränkehandel.

Die Anbindung nach Köln, zum Kölner Westen und an das regionale Verkehrsnetz ist hervorragend, ebenso die ÖPNV-Anbindungen Richtung Köln, Frechen und Bergheim.

**Αριθμός ακινήτου: 25456042 - 50259 Pulheim**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 36.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25456042 - 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)