

Pulheim

# Exklusives Stadthaus mit Garten, Wellnessbad und flexibler Raumgestaltung in bester Lage Pulheims

????????? ??????????: 25456042d



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

???? ??????????: 3.000 EUR • ??????????: ca. 291,68 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ???? : 744 m<sup>2</sup>

???????? ?????????: 25456042d - 50259 Pulheim

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

???????? ??????????: 25456042d - 50259 Pulheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25456042d
???????????	ca. 291,68 m²
?????????	5
?????????? ??	3
?????????	
?????????	4
???? ????????????	2010
????? ????????????	1 x ??????, 100 EUR (???????????)

???? ??????????	3.000 EUR
???????????	250 EUR
?????????	
???????	WC ????????????, ?????, ??????????

???????? ?????????: 25456042d - 50259 Pulheim

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

???? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????????????? ????????????????? ???????? ???	02.06.2035	??????? ??????? ?????????????	36.40 kWh/m²a
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	???????????? ????????????? ?????????????	A
		????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2010

???????? ??: 25456042d - 50259 Pulheim

?? ???????





???????? ??: 25456042d - 50259 Pulheim

?? ????????



???????? ??: 25456042d - 50259 Pulheim

?? ???????



???????? ??: 25456042d - 50259 Pulheim

?? ???????





???????? ??: 25456042d - 50259 Pulheim

?? ???????



???????? ??: 25456042d - 50259 Pulheim

?? ???????





???????? ?????????: 25456042d - 50259 Pulheim

?? ????????



???????? ??: 25456042d - 50259 Pulheim

?? ????????





???????? ??: 25456042d - 50259 Pulheim

?? ???????



???????? ??: 25456042d - 50259 Pulheim

?? ???????





???????? ??: 25456042d - 50259 Pulheim

?? ????????



## KOSTENFREIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

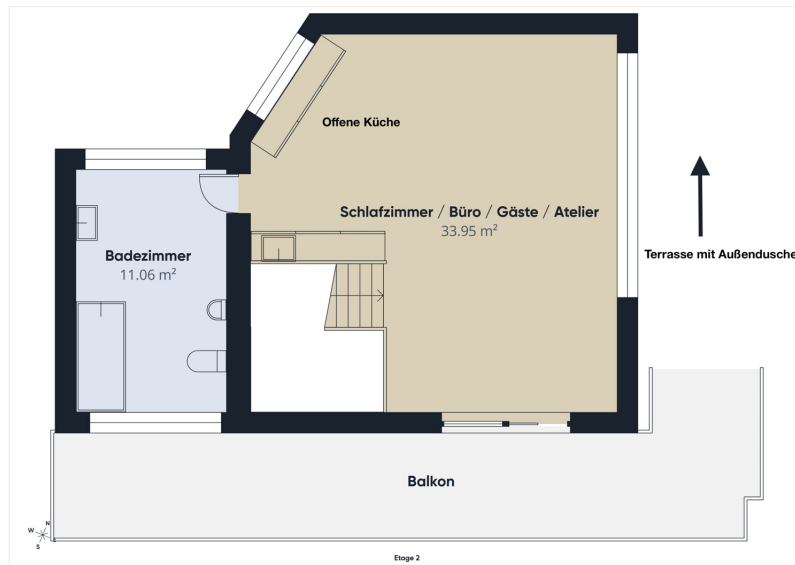
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

???????? ??: 25456042d - 50259 Pulheim

??????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

???????? ??????????: 25456042d - 50259 Pulheim

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

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen dieses außergewöhnliche und großzügige Stadthaus über drei Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 291 m<sup>2</sup> in einer der beliebtesten Wohnlagen Pulheims. Die Immobilie verbindet elegantes Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer hochwertigen technischen Ausstattung – ideal für Paare, Familien oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

#### Erdgeschoss – großzügiges Wohnen auf einer Ebene

Das Erdgeschoss bietet einen weitläufigen Wohnbereich mit ca. 54 m<sup>2</sup>, der durch seine großen Fensterflächen und die herrlich geöffnete Ansicht zum Garten beeindruckt.

Im vorderen Bereich befindet sich eine Küche, die aktuell als Einbauküche im Eingangsbereich angeordnet ist – ein Überbleibsel der vorherigen Einliegerwohnung. Diese Zone kann künftig wieder in das Gesamtkonzept integriert werden.

Zudem befindet sich auf dieser Ebene ein separates Zimmer (aktuell Schlafzimmer mit Bad En-Suite), das durch die im Badezimmer nahegelegenen Zu- und Abwasseranschlüsse mit geringem Aufwand zu einer größeren Küche umfunktioniert werden kann. Ein modernes Tageslichtbad mit Dusche rundet das Erdgeschoss ab.

Über die bodentiefen Kipp-Schiebeelemente gelangen Sie direkt in den rund 400 m<sup>2</sup> großen, südlich ausgerichteten Sonnengarten, der mit Gartenhaus, Brunnenbewässerung (Gardena-Automatik) sowie direktem Zugang zur Garage überzeugt.

#### Obergeschoss – Schlafsuite, Ankleide und Arbeiten

Das Obergeschoss vereint großzügiges Wohnen mit exklusiven Rückzugsmöglichkeiten.

Auf dieser Ebene befindet sich ein Schlafzimmer (ca. 24 m<sup>2</sup>), das direkt in eine separate Ankleide (ca. 13 m<sup>2</sup>) übergeht.

Angrenzend liegt ein beeindruckendes Badezimmer (ca. 27 m<sup>2</sup>) mit freistehender Wanne, XXL-Dusche, Bidet und Doppelwaschtisch – ein privater Wellnessbereich.

Ein weiteres, sehr großzügiges Zimmer (ca. 35 m<sup>2</sup>) eignet sich ideal als Arbeitszimmer,

Atelier oder als zusätzlicher Wohnraum. Ein separates WC komplettiert diese Etage.

Über die großen Fensterflächen gelangen Sie auf den Balkon mit Markise und einem weiten, ungestörten Blick über das Grundstück.

#### Dachgeschoss – Studio, Atelier, Wellness & Dachterrasse

Das Dachgeschoss ist ein echtes Highlight und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein großes Schlafzimmer mit ca. 34 m<sup>2</sup> bildet den zentralen Raum dieser Ebene – perfekt als Büro, Gäste- / Jugendbereich oder Atelier. Direkt angeschlossen liegt ein modernes Badezimmer mit XXL-Badewanne und Urinal.

Die umlaufende Terrasse mit Außendusche bietet außergewöhnliche Gestaltungsmöglichkeiten – von Loungelandschaften bis hin zu einem privaten Wellnessbereich.

Im Dachgeschoss befindet sich außerdem eine Klimaanlage sowie eine praktische Küchenzeile, die aktuell für Atelier- und Besprechungszwecke genutzt wird.

Die Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung: Granitböden im Wohnbereich, amerikanisches Nussbaumholz im Schlaf- und Ankleidebereich, mehrere exklusive Bäder mit hochwertigen Wannen, XXL-Duschen, Bidet und Urinal sowie moderne Kipp-Schiebeelemente zu Balkon und Terrasse.

Eine Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, Smart Home KNX-Steuerung, automatisch gesteuerte Treppenhausbeleuchtung und eine Klimaanlage im DG runden das technische Niveau ab.

Die Beschattung erfolgt über elektrische Außenrollos, maßgefertigte Innenrollos und eine Markise im OG.

Die Immobilie ist ab sofort bezugsfrei. Die Gesamtmiete beträgt 3.350,00 € und setzt sich wie folgt zusammen:

3.000,00 € Kaltmiete, 100,00 € Garage und 250,00 € Nebenkostenvorauszahlung inkl. Heizkosten.

Nach Absprache kann in der Garage eine Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen installiert werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

??????? ?????????: 25456042d - 50259 Pulheim

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

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.



??????? ?????????: 25456042d - 50259 Pulheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 36.40 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ?????: 25456042d - 50259 Pulheim

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

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

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