

Pulheim – Pulheim

Modernes Unikat im Pulheimer Zentrum

???????? ??????????: 23456040



www.von-poll.com

???? ??????: 945.000 EUR • ??????????: ca. 180 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 525 m²

??????? ?????????: 23456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 23456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	23456040
????????????	ca. 180 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	5
????????????? ??? ?????????	3
?????????	2
????? ?????????????	2004
????? ?????????????	1 x ??????
????? ?????????????	2 x ??????

????? ???????	945.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2018
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 62 m²
???????	?????????, ????????????????? ?????????

??????? ????????: 23456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

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

?????????? ??????????	??????????? ??????????	??????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	GAS	??????	155.50 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ??????? ??	21.08.2033	?????????? ??????????	
???? ??????????	??????	?????????? ????????????? ??????????	E

???????? ??: 23456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ???????



???????? ??????????: 23456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ?????????



???????? ??: 23456040 - 50259 Pulheim – 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

??????? ???????: 23456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

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

Sie suchen das Besondere, hier ist es! VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses freistehende Architektenhaus im Pulheimer Zentrum. Das 2004 massiv erbaute Einfamilienhaus besticht mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² und einem ca. 525 m² großen Grundstück. Zudem wurden ab dem Jahr 2017 wesentliche Innenausstattungsmerkmale zusätzlich modernisiert. Die Immobilie präsentiert sich in einem exzellenten Zustand und besticht durch ihre sehr gehobene Ausstattungsgüte. Sie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Die zweifach verglasten Kunststofffenster sind auf der Süd-West-Seite mit Sonnenschutzverglasung ausgestattet. Alle Wohnräume sind mit innenliegenden Türenbändern versehen, sodass Türen flächenbündig zu der Wand erscheinen und die Detailverliebtheit der Immobilie unterstreichen. Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss besticht durch einen modernen Erker mit deckenhohen Fensterflächen und einer unverwechselbaren Glastreppe, die sich eingerahmt von modernen, grauen Stahlträgern im Raum präsentiert. Pflegeleichte Betonbodenfliesen mit einem Maß von 150x150 cm in allen Wohnräumen unterstreichen den besonderen Charme der Immobilie. Ein Tageslichtbad mit Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort im Erdgeschoss. Die Wände des Badezimmers sind mit Beton verputzt und passen ausgezeichnet zu dem puristisch-modernen Bodenbelag. Der Wohnbereich ist mit einem 3 Meter breiten Glaselement von der Küche abgegrenzt. Durch das Glasschiebeelement kann die Küche sowohl als offene Wohnküche sowie auch als abgeschlossener Raum während des Kochens genutzt werden. Zudem ist die Küche mit einer hochwertigen Markenküche von Nobilia aus dem Jahr 2017 ausgestattet. Matte, anthrazitfarbene Lackfronten, Kochinsel und eine Natursteinplatte verwandeln die Küche zu einem Eyecatcher in der Immobilie. Keine Küchenwünsche bleiben bei einem Induktionskochfeld inkl. integriertem Abzug, SidebySide Kühlschrank mit Frischwasserfunktion, integriertem Kaffeevollautomat sowie wie dem Backofen mit Mikrowellenfunktion und einer Wärmeschublade offen. Alle Elektrogeräte wurden mit viel Expertise von namenhaften Herstellern wie Miele und Siemens ausgesucht. Über die Glastreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort befinden sich ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer und eine großzügige Galerie mit Blick ins Wohnzimmer, die zum Beispiel hervorragend als Bibliothek genutzt werden kann. Angrenzend an die Glastreppe ist ein gläserner Skywalk, der die Galerie mit dem Schlafbereich verbindet. Das Badezimmer beeindruckt mit einer Größe von über 18 m², vier großen Dachflächenfenstern, einer freistehenden Badewanne, einer großen ebenerdigen Dusche mit Massagedüsen und indirekter Wandbeleuchtung. Zur Abkühlung an heißen Sommertagen sorgen im Schlafzimmer und Galerie Markenklimatechnik aus dem Jahr 2019. Das Untergeschoss

wurde im Jahr 2004 neu gefliest. Hier befinden sich ein Vorratsraum, ein Hauswirtschaftsraum und ein Abstellraum. Die Gas-Heizung wurde im Jahr 2017 neu eingebaut. Ebenfalls wurde im gleichen Jahr eine Entkalkungsanlage installiert. Der romantisch verspielt angelegte Garten mit wunderschöner Vegetation bietet viel Privatsphäre. Ein Teich mit Fischbesatz grenzt an die Terrasse und sorgt für eine idyllische Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die Grundwasserpumpe, die eine kostensparende Gartenbewässerung ermöglicht. Abgerundet wird dieses Immobilienangebot von zwei Garagen. Eine Garage (ca. 13 m²) grenzt direkt an das Einfamilienhaus, die andere Garage (ca. 25 m²) befindet sich am Gartenende und ist sowohl für das Zweitauto als auch das Gartenwerkzeug hervorragend geeignet. Zusammenfassend handelt es sich bei dieser Immobilie um ein sofort bezugsfertiges Unikat mit einer gehobenen und modernen Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen das Haus persönlich präsentieren zu dürfen und beantworten gerne alle Ihre Fragen.

??????? ???????: 23456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

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

• Baujahr 2004, jedoch wurde die Immobilie nach 2017 in wesentlichen Innenausstattungsmerkmalen zusätzlich modernisiert (Böden, teilweise Bäder, teilweise Grundrissgestaltung, Heizung)

- massiv erbaut
- Immobilie wurde 2004 auf den Kellergrundmauern eines ehemaligen Bungalows errichtet
- sehr gehobene und moderne Ausstattung
- insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- zweifach verglaste Kunststofffenster, auf der Süd-West-Seite mit Sonnenschutzverglasung
- wandbündige Türen in allen Wohnräumen
- hochwertige, großformatige Betonfliesen mit 150 x150 cm
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss
- zwei Garagen vorhanden

Erdgeschoss:

- Wohnbereich, Küche, Büro/Schlafzimmer, Tageslichtbad
- im Wohnbereich Erker mit deckenhohen Fensterflächen
- Audi-Hifi-Verkabelung vorhanden
- Tageslichtbad im Erdgeschoss mit Dusche (Wände in Betonoptik verputzt)
- imposante Glastreppe in Verbindung mit modernen, grauen Stahlträgern
- Wohnbereich von Küche mit einem 3 m Glaschiebeelement abgegrenzt

Küche:

- Markenküche Nobilia im Kaufpreis inkludiert (2017)
- mattschwarz lackierte Fronten mit modernen Griffmulden
- polierte Granit-Natursteinplatte (Blue Pearl)
- Elektrogeräte Siemens: SidebySide-Kühlschrank mit Frischwasserfunktion, eingebauter Kaffeevollautomat, eingebauter Backofen mit Mikrowellenfunktion, Wärmeschublade, integrierter Geschirrspüler
- Elektrogeräte Miele: großes Induktionskochfeld mit integriertem Abzug

Obergeschoss:

- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, Kinderzimmer, Badezimmer, Galerie
- großzügige Galerie mit Blick ins Wohnzimmer
- gläserner Skywalk, der Galerie und Schlafbereich verbindet
- zwei Markenklimateilnehmer im Schlafzimmer und Galerie aus 2019
- Badezimmer mit über 18 m² (vier große Dachflächenfenster, freistehende Badewanne, große ebenerdige Dusche mit Massagedüsen, indirekte Wandbeleuchtung)

Untergeschoss:

- teilweise unterkellert (Rest Kriechkeller)
- 2004 neu gefliest
- Vorratsraum, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum
- Gas-Heizung aus 2017
- Entkalkungsanlage 2017 installiert

Garten:

- romantisch angelegter Garten
- wunderschöne Vegetation mit viel Privatsphäre
- Teich mit Fischbesatz angrenzend an die Terrasse
- Grundwasserpumpe für kostensparende Gartenbewässerung

??????? ?????????: 23456040 - 50259 Pulheim – 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 55.000 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. 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 wie den Stadtpark oder den Schlosspark. 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 verläuft direkt durch die Stadt und bietet 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.

??????? ?????????: 23456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 155.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 23456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

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

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

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com