Pulheim

Exkluzív kétlakásos ház (A+) 2 különálló lakással és 2 garázzsal a népszeru Planetenviertel negyedben

VP azonosító: 25456019

VÉTELÁR: 1.870.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 370 m² • **SZOBÁK:** 14 • **FÖLDTERÜLET:** 523 m²

VP azonosító: 25456019 - 50259 Pulheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25456019 - 50259 Pulheim

Áttekintés

VP azonosító	25456019
Hasznos lakótér	ca. 370 m²
Szobák	14
Hálószobák	11
Fürdoszobák	8
Építés éve	2022
Parkolási lehetoségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.870.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 138 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25456019 - 50259 Pulheim

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.04.2029
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	18.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 25456019 - 50259 Pulheim

Az ingatlan

VP azonosító: 25456019 - 50259 Pulheim

Az elso benyomás

A VON POLL INGATLANÜGYI KÖZPONT bemutatja ezt a kivételes otthont: egy modern, kétlakásos házat, amely 2022-ben épült, összesen négy apartmannal és beépített konyhával, megfelelve a legmagasabb építészeti, muszaki és energiahatékonysági szabványoknak. Körülbelül 370 m² lakótérrel és 14 szobával ez az ingatlan, amely egy körülbelül 523 m²-es telken fekszik, ötvözi a tágasságot a hatékony térkihasználással. A házban hét teljes fürdoszoba és körülbelül 138 m² további hasznos alapterület is található. 1. apartman: Az ingatlan azonnal lenyugözi idotlen építészetével, makulátlan állapotával és jól megtervezett elrendezésével. A négy apartman különbözo méretu és sokoldalú lakhatási lehetoségeket kínál. A legnagyobb apartman (bejárat balra) két szinten terül el, és körülbelül 177 m² lakóteret kínál – ideális saját tulajdonú lakások számára. Akár az egész család otthonaként, több generáció számára is elegendo hellyel, akár az élet és a munka kombinálására, akár magas hozamú befektetési ingatlanként – ez a ház gyakorlatilag minden életstílus-koncepciót kielégít. Két lakóegység: Három, különbözo méretu (98 m², 30 m² és 66 m²) többgenerációs lakóegység (bejárat jobbra) tökéletesen kiegészíti az ingatlant. A nagy ablakok, a kényelmes belmagasság és a kiváló minoségu kivitelezés világos és stílusos hangulatot teremt minden egységben. A padlóburkolatot olasz porcelán koagyag és elegáns vinil borítja, a beépített konyhákban pedig neves márkák gépei találhatók – a részletekre való aprólékos odafigyelés mindenhol megmutatkozik. A kültéri területek is lenyugözoek. Két napos terasz a kertben, egy tágas terasz a ház elott, egy erkély az elso emeleten, valamint egy tetoterasz, amelyet a két legfelso emeleti egység egyenlo arányban oszt meg, félreeso menedéket biztosítanak, és fokozzák a szabadtéri élet minoségét. A kert boséges helyet kínál a kikapcsolódáshoz és a pihenéshez. Két különálló garázs és két parkolóhely biztosítja a rengeteg parkolási lehetoséget. A helyszín különösen vonzó a családok számára, részben a közvetlen közelben található számos játszótérnek köszönhetoen. A ház egy csendes, rendezett lakóövezetben található, közvetlenül egy bölcsodével szemben (a városban további két bölcsode is található) – ami igazi plusz a fiatal szülok számára. A közeli természetvédelmi terület ellenére kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik a környezo várossal, így az üzletek, iskolák és szabadidos létesítmények könnyen megközelíthetok. További információkat a részletes helyszínleírásunkban talál. Az épület a legmodernebb technológiával van felszerelve. Két különálló futési rendszer, külön méroórák az áramhoz és a vízhez, valamint a lift utólagos beépítésének lehetosége biztosítja a kényelmet és a jövobiztosságot. A háromrétegu üvegezésu Schüco ablakok mindegyikén Roma elektromos redonyök találhatók. A ház futését két modern hoszivattyú biztosítja, hatékony padlófutéssel együtt. Egy másik meggyozo ok, amiért érdemes ezt a házat választani, az energiahatékonysága. Az ingatlan megfelel a KfW 55 szabványnak,

és A+ energiaosztályba sorolták. Ez állandóan alacsony üzemeltetési költségeket és kellemes homérsékletet jelent bármilyen szobahomérsékleten.

VP azonosító: 25456019 - 50259 Pulheim

Minden a helyszínrol

Das Zweifamilienhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Zone der beliebten Neubausiedlung im Planetenviertel. Nur ca. 100 Meter trennen Ihr zukünftiges Anwesen von weitläufigen Feldwegen. Pulheim liegt 1,5 km westlich von Köln entfernt im Rhein-Erft-Kreis, angebunden an die Autobahnen A1, die A57, die A4 und an das Netz der Deutschen Bahn: nur 15 Minuten dauert die Fahrt vom Pulheimer Bahnhof zum Kölner Dom/Hauptbahnhof . Auch für Menschen, die in Düsseldorf arbeiten, ist Pulheim ein attraktiver Standort: die Landeshauptstadt ist mit dem Auto in ca. einer halben Stunde erreichbar.
Wer die Nähe zu einer Metropole schätzt und dennoch nicht auf einen ruhigen Wohnort im Grünen verzichten möchte, liegt in Pulheim richtig. Die Stadt mit ihren 53.000 Einwohnern erfreut sich wachsender Beliebtheit. Die Zuzugszahlen steigen stetig und sorgen für eine lebendige Stadtgesellschaft.

Erledigen Sie die Dinge des alltäglichen Bedarfs direkt im Zentrum. Das Rathaus ist nur ca. 900 Meter entfernt. Sie finden Einkaufsmöglichkeiten sowie Arztpraxen und auch eine Apotheke, alles fußläufig (Penny Markt ca. 600 Meter, Kaufland und Lidl ca. 1 Kilometer) in wenigen Minuten erreichbar. Das gastronomische Angebot hält für jeden Geschmack etwas bereit, von gutbürgerlichen bis hin zu mexikanischen Gerichten. Im Sommer erfreut sich die Eisdiele am Marktplatz großer Beliebtheit. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe: die Stadtbücherei im Kultur- und Medienzentrum. Hier steht den Bürgerinnen und Bürgern ein vielfältiges modernes Medienangebot zur Verfügung. Schmökern Sie!

Der Pulheimer See ist einer von mehreren Seen im Erholungsgebiet Stöckheimer Hof. Mit dem Surf- und Segel-Club steht ein attraktives Wassersport-Angebot zur Verfügung. Spaziergänge, auf einer Bank in der Sonne sitzen, die Natur genießen – und das nur wenige Fahrradminuten entfernt.
Nur wenige Spazierminuten entfernt liegt der Nordpark Pulheim. Ob Wandern, Joggen oder in der Sonne liegen – das weitläufige Gelände bietet für jeden genau das Richtige.

Das Walzwerk ist das moderne Dienstleistungs- und Kulturzentrum auf dem Gelände eines ehemaligen Industriestandorts und zugleich Heimat für Unternehmen, Kunst und Kultur. Zahlreiche Veranstaltungen machen das Gelände zu einem lebendigen Treffpunkt.

Schulen in Pulheim:

- drei Grundschulen
- ein Gymnasium
- eine Realschule
- eine italienische Gesamtschule (Pulheim Stommeln)

In Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft gibt es drei Kitas:

- Städtische Kindertagesstätte Pusteblume auf dem Nelkenweg
- Kiku Kinderland auf der Pariser Straße
- Städtische Kindertagesstätte Regenbogen auf dem Anemonenweg?

VP azonosító: 25456019 - 50259 Pulheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.4.2029.
Endenergiebedarf beträgt 18.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
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.

VP azonosító: 25456019 - 50259 Pulheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln
Tel.: +49 221 - 29 74 84 95
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com