Pulheim

# Vonzó építési telkek társasház építéséhez, kiváló helyen Pulheimben

***VP azonosító: 2541009A1***




**VÉTELÁR: 460.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 979 m²**

**VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 2541009A1 |

| | |
|---|---|
| Vételár | 460.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bérelheto terület | ca. 979 m² |

**VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim**

# Az ingatlan



WIR SUCHEN EINEN
IMMOBILIENMAKLER
FÜR ANLAGEIMMOBILIEN
(W/M/D)

BEWERBEN SIE SICH UNTER:
commercial.koeln@von-poll.com






www.vpc-koeln.de

**VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim**

# Az ingatlan






**VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim**

# Az ingatlan



Image not found or type unknown

**VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim**

# Az ingatlan

Image not found or type unknown



**VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim**

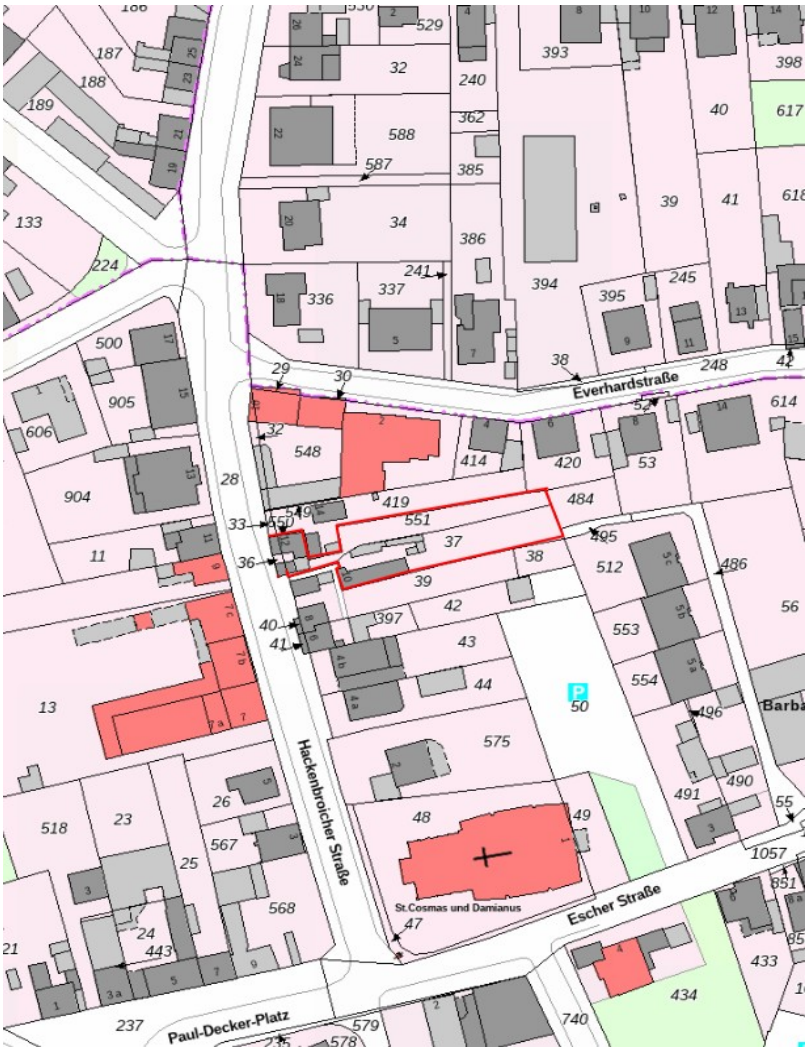
# Az ingatlan



Image not found or type unknown

**VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim**

# Alaprajzok




Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim**

# Az elso benyomás

A VON POLL COMMERCIAL két szomszédos építési telket kínál Pulheim keresett részén, mindössze néhány perc sétára a piactértol. A telkek csomagban kerülnek értékesítésre, és ideális feltételeket kínálnak egy modern társasház építéséhez. A projekthez már elkészültek részletes, engedélyezésre kész tervek. A terv egy körülbelül 450 m² lakóterületu társasházat irányoz elo. A tervezett épület mind átgondolt építészetével, mind funkcionális kialakításával lenyugözo. A tervek több lakóegységet, egy kényelmes liftet és hat tervezett kültéri parkolóhelyet tartalmaznak. Ez a projekt kiváló alapot kínál egy gazdaságilag vonzó építési projekthez – ideálisan alkalmas projektfejlesztok, befektetok vagy magánépítok számára. Fobb adatok áttekintése: Ingatlan típusa: 2 építési telek (együtt vásárolhatók) Telekméret (összesen): kb. 979 m² Lakóterület: kb. 450 m² Tervezett parkolóhelyek: négy garázs és két kültéri parkolóhely Különlegesség: Lift az új épületben Megjegyzés: Az ingatlan jelenleg egy lakóépülettel és egyéb melléképületekkel épült, amelyek lebontása az új fejlesztés részeként tervezett. A szükséges bontási és ártalmatlanítási munkálatokat a tervezési fázisban figyelembe kell venni. Alternatív lakóépület-építési projektekhez való felhasználás is elképzelheto és megvalósítható, az építési engedély jóváhagyásának függvényében. A Német Szövetségi Építési Szabályzat (BauGB) 34. szakasza értelmében a környezo épületekkel összhangban történo fejlesztés lehetséges.

**VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim**

# Minden a helyszínrol

Inmitten einer etablierten Wohngegend in begehrter Pulheimer zentrumsnähe gelegen, bieten diese Grundstücke die seltene Gelegenheit, modernes Wohnen mit ländlichem Charme und urbaner-zentraler Nähe zu verbinden. Der Standort besticht durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und ist dennoch optimal an das städtische Leben angebunden – eine Kombination, die in dieser Form nur noch selten zu finden ist.

Pulheim liegt im direkten Einzugsgebiet von Köln und Düsseldorf und ist über die Autobahnen A1 und A57 sowie den öffentlichen Nahverkehr hervorragend erreichbar. Die S-Bahnlinie S12 bringt Pendler in nur etwa 20 Minuten in die Kölner Innenstadt. Der nahegelegene Bahnhof Pulheim sowie gut ausgebaute Busverbindungen sorgen für zusätzliche Flexibilität im Alltag. Für Berufspendler, Familien und Investoren ist dieser Standort damit gleichermaßen attraktiv – ob für den Eigenbedarf oder als renditestarke Anlage.

Die Mikrolage ist geprägt von einer durchdachten Infrastruktur und einem harmonischen Wohnumfeld. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – von Supermärkten über Bäckereien bis hin zu charmanten Hofläden mit regionalen Produkten. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen, darunter auch das renommierte Geschwister-Scholl-Gymnasium. Medizinische Versorgung ist ebenfalls gegeben, mit Allgemein- und Fachärzten, Apotheken sowie einer kurzen Anbindung an Krankenhäuser im Kölner Raum.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Natur: Weitläufige Felder, kleine Waldstücke und Naherholungsgebiete wie der Pulheimer See laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannter Freizeitgestaltung ein. Ob Joggingrunde am Morgen, Familienpicknick am Wochenende oder eine Radtour durch die reizvolle Rhein-Erft-Region – hier spielt sich das Leben nicht nur innerhalb der eigenen vier Wände ab, sondern auch in der Umgebung.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus gepflegten Einfamilienhäusern, stilvollen Neubauten und kleineren Mehrfamilienhäusern aus. Das Grundstück fügt sich somit ideal in die gewachsene Struktur ein und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Entwicklung.

Dieses Grundstück überzeugt durch seine hervorragende Lage, vielseitige

Nutzungsmöglichkeiten und ein attraktives Umfeld. Eine seltene Gelegenheit, in einem gefragten Wohngebiet ein zukunftsorientiertes Bauvorhaben zu realisieren.

**VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sven Walter

Hauptstraße 53, 50996 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com