

Pulheim

# Vonzó építési telkek társasház építéséhez, kiváló helyen Pulheimben

VP azonosító: 2541009A1



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

VÉTELÁR: 460.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 979 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó



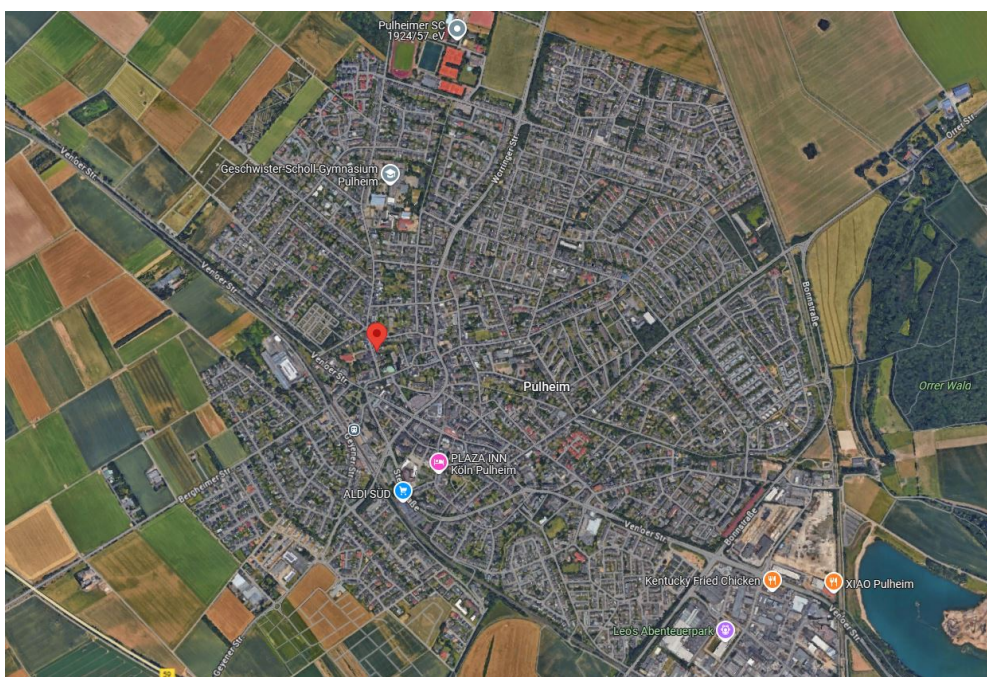
VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim

## Áttekintés

|              |           |                   |                                                                                       |
|--------------|-----------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító | 2541009A1 | Vételár           | 460.000 EUR                                                                           |
|              |           | Jutalék           | Käuferprovision<br>beträgt 4,76 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
|              |           | Bérelhető terület | ca. 979 m <sup>2</sup>                                                                |

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](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)



[www.vpc-koeln.de](http://www.vpc-koeln.de)



VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim

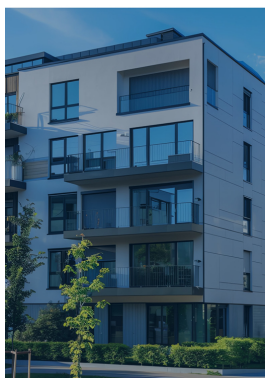
## Az ingatlan

WIR VERKAUFEN AUCH IHRE  
**IMMOBILIE**



VON POLL  
COMMERCIAL®

Der Spezialist für Mehrparteienhäuser



WIR KÜMMERN UNS  
UM ALLES - RUFEN  
SIE UNS AN:



0221 423 025 25



commercial.koeln@von-poll.com



[www.vpc-koeln.de](http://www.vpc-koeln.de)



VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim

## Az ingatlan







Registrieren Sie sich als aktiver Suchkunde und Sie erhalten - als einer der Ersten - die neuen Immobilien-Angebote sowie attraktive OFF-Market Immobilien

☎ 0221 423 025 25  
✉ [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

[www.vpc-koeln.de](http://www.vpc-koeln.de)



VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim

## Az ingatlan



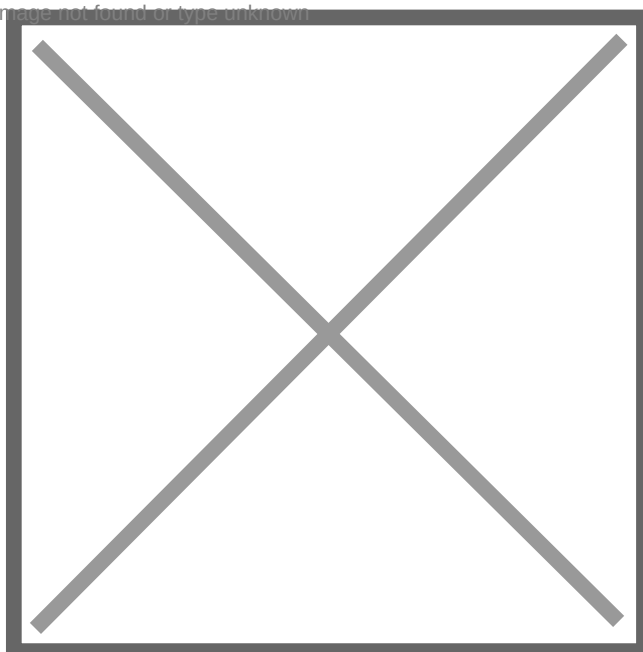


VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim

## Az ingatlan



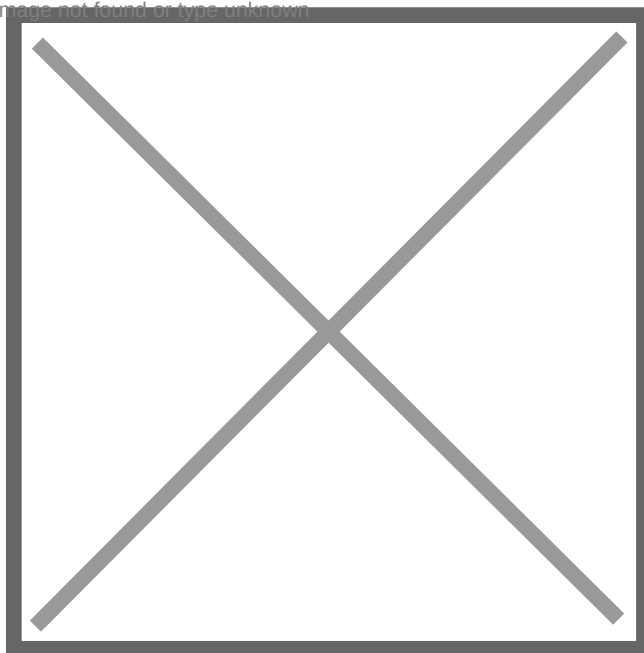
Image not found or type unknown



VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim

## Az ingatlan

Image not found or type unknown



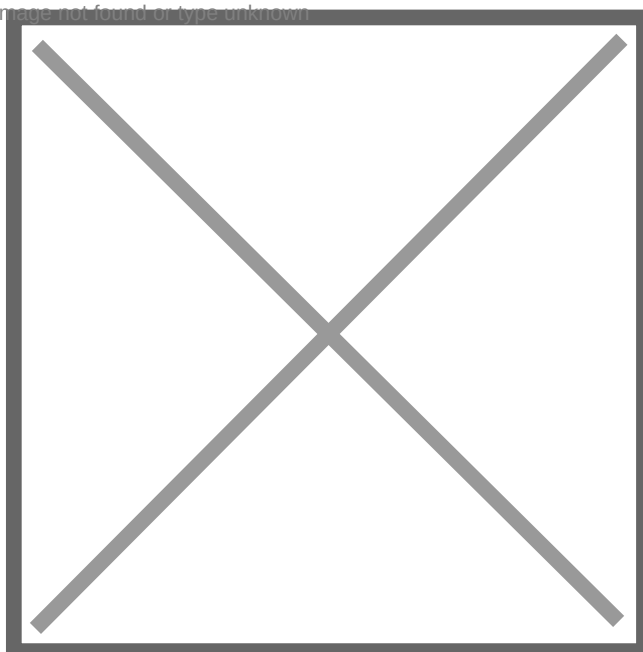


VP azonosító: 2541009A1 - 50259 Pulheim

## Az ingatlan

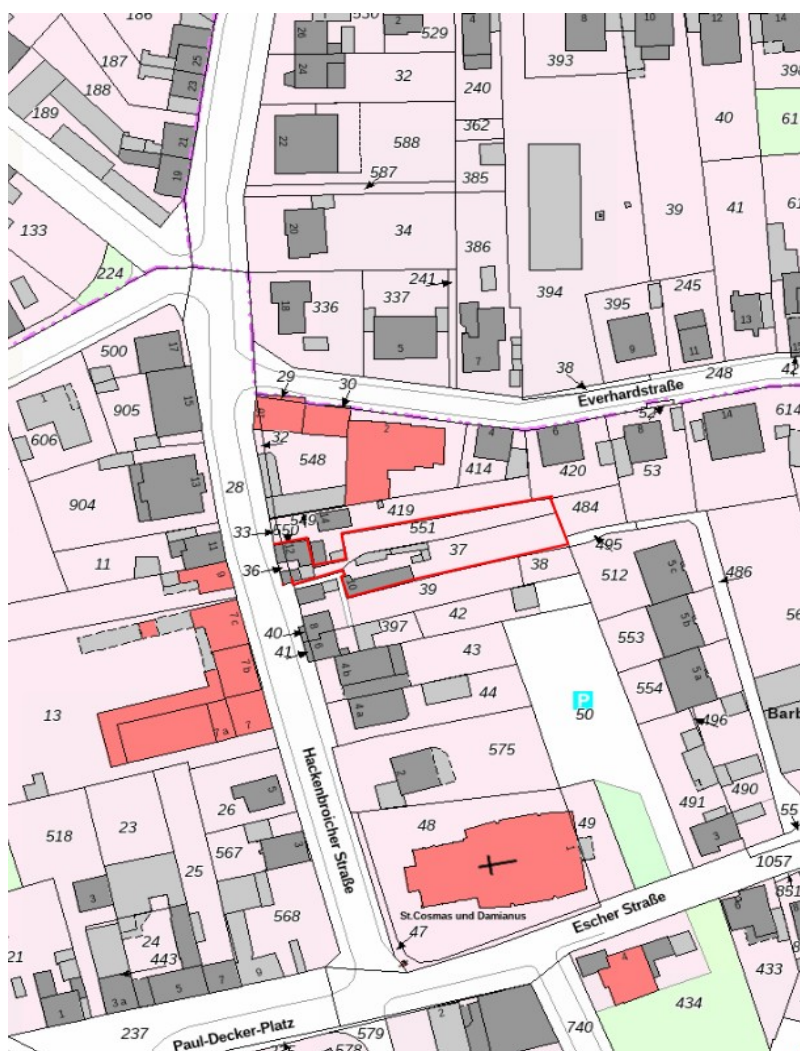


Image not found or type unknown



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 első benyomás

A VON POLL COMMERCIAL két szomszédos építési telket kínál Pulheim keresett részén, mindössze néhány perc sétára a piactértől. 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 m<sup>2</sup> lakóterületű társasházat irányoz elő. A tervezett épület mind átgondolt építésmódszerrel, mind funkcionális kialakításával lenyűgöző. 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 projektfejlesztők, befektetők vagy magánépítők számára. Főbb adatok áttekintése: Ingatlan típusa: 2 építési telek (együtt vásárolhatók) Telekméret (összesen): kb. 979 m<sup>2</sup> Lakóterület: kb. 450 m<sup>2</sup> 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 elképzelhető és megvalósítható, az építési engedély jóváhagyásának függvényében. A Német Szövetségi Építési Szabályzat (BauGB) 34. szakasza értelmében a környező épületekkel összhangban történő 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](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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