**Pulheim – Pulheim**

# Geräumiges Einfamilienhaus in familiengeeigneter Sackgassenlage im Pulheimer Zentrum

***VP azonosító: 24456014***

**VÉTELÁR: 455.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 143 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 293 m²**

**VP azonosító: 24456014 - 50259 Pulheim – Pulheim**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24456014 - 50259 Pulheim – Pulheim**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24456014 |
| Hasznos lakótér | ca. 143 m² |
| Tet? formája | Nyeregtet? |
| AZ INGATLAN ELÉRHET? | megállapodás szerint |
| Szobák | 4 |
| Hálószobák | 3 |
| FÜRD?SZOBÁK | 2 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1975 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 455.000 EUR |
| Ház | |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 0 m² |
| Felszereltség | Terasz, Erkély |

**VP azonosító: 24456014 - 50259 Pulheim – Pulheim**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Központif?tés |
| Energiaforrás | OEL |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 03.02.2032 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 295.00 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H |

VP azonosító: 24456014 - 50259 Pulheim – Pulheim

# Az ingatlan

VP azonosító: 24456014 - 50259 Pulheim – Pulheim

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24456014 - 50259 Pulheim – Pulheim**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24456014 - 50259 Pulheim – Pulheim**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24456014 - 50259 Pulheim – Pulheim**

# Az els? benyomás

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses massiv erbaute Reihenmittelhaus aus dem Jahre 1975, es bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 143 m² auf einem ca. 275 m² großen Grundstück. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmern und zwei Badezimmern, überzeugt die Immobilie mit genügend Platz für eine Familie. Die Immobilie ist leer und kann sofort bezogen werden. Es wurde bereits mit Renovierungsarbeiten begonnen, die nach Ihren persönlichen Vorstellungen vollendet werden können. Das Erdgeschoss teilt sich in einen breit geschnittenen Eingangsbereich mit einem Tageslichtbad, praktischem Abstellraum, die Küche und den lichtdurchfluteten Wohn/-Essbereich auf. Die Türen und Zargen im Erdgeschoss wurden bereits durch moderne weiße Türen mit schwarzen Griffen ausgetauscht. Der südlich-ausgerichtete Sonnengarten lädt zum Entspannen im Freien ein und ist pflegeleicht gestaltet mit einer großen Grünfläche. Die Terrasse ist zu den Nachbarseiten nicht einsehbar und sorgt für angenehme Privatsphäre. Durch das Gartentor gelangt man auf einen Gehweg, der stadteinwärts und stadtauswärts führt. Sie können somit innerhalb weniger Minuten das Pulheimer Zentrum mit seinen vielen Geschäften, aber auch die ländliche Seite schnell erreichen. Im Obergeschoss finden Sie drei Schlafzimmer, darunter ein sehr großes Zimmer mit zwei Balkonzugängen, welches bei Bedarf in zwei Schlafzimmer geteilt werden kann. Das Badezimmer verfügt über Tageslicht, eine Dusche und eine Badewanne. Im Kellergeschoss stehen für ausreichend Stellfläche ein Abstellraum, ein Hobbyraum mit Gartenzugang, ein Waschraum und der Heizungsraum zur Verfügung. Die Immobilie wird mit einer Öl-Heizung beheizt, 2002 wurde ein neuer Brenner eingesetzt. Der 7.000 Liter Öltank befindet sich im Boden des Vorgartens, dieser wurden 2019 erneuert. Eine Garage im nahegelegenen Garagenhof gehört ebenfalls zur Immobilie und rundet das Angebot ab. Das Reihenmittelhaus besticht durch seine funktionale Raumaufteilung und den großzügigen Gartenbereich. Mit ein paar Renovierungsarbeiten kann dieses Haus zu einem gemütlichen Zuhause für eine Familie werden, die nach individuellen Gestaltungsmöglichkeiten sucht. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, um Ihnen die Möglichkeiten dieses Hauses persönlich vorstellen zu können.

**VP azonosító: 24456014 - 50259 Pulheim – Pulheim**

# Minden a helyszínr?l

Pulheim ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen und liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Köln entfernt. Die Stadt Pulheim hat eine Einwohnerzahl von etwa 57.000 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, die von der Immobilie sogar zu Fuß zu erreichen sind. 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 und A57 sind in kürzester Zeit zu erreichen bieten 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.

**VP azonosító: 24456014 - 50259 Pulheim – Pulheim**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 295.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24456014 - 50259 Pulheim – Pulheim**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sylvia Krabbe

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com