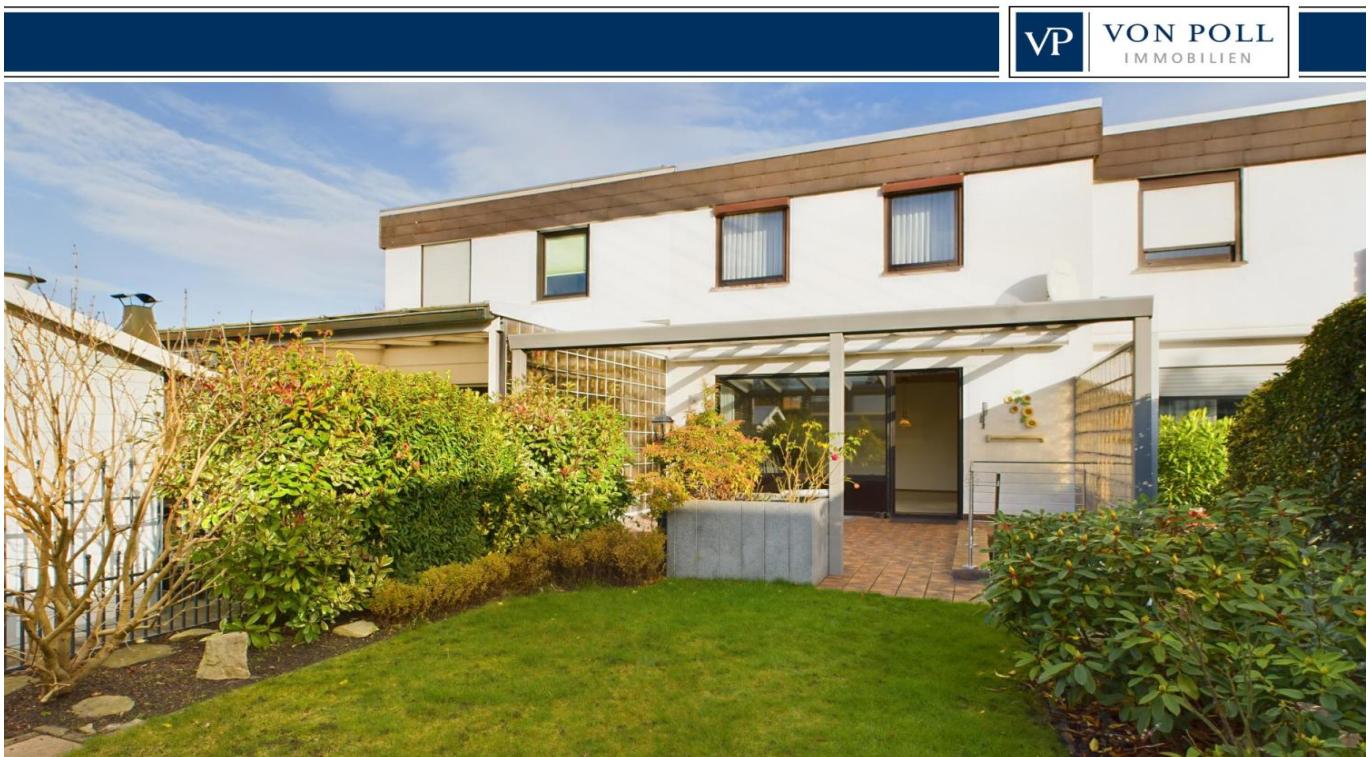


Pulheim

Hangulatos sorház garázzsal Pulheim központjában

VP azonosító: 24456048



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 179 m²

VP azonosító: 24456048 - 50259 Pulheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24456048 - 50259 Pulheim

Áttekintés

VP azonosító	24456048	Vételár	390.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 96 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1973		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 24456048 - 50259 Pulheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	213.76 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.11.2034	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 24456048 - 50259 Pulheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24456048 - 50259 Pulheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24456048 - 50259 Pulheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24456048 - 50259 Pulheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24456048 - 50259 Pulheim

Az ingatlan

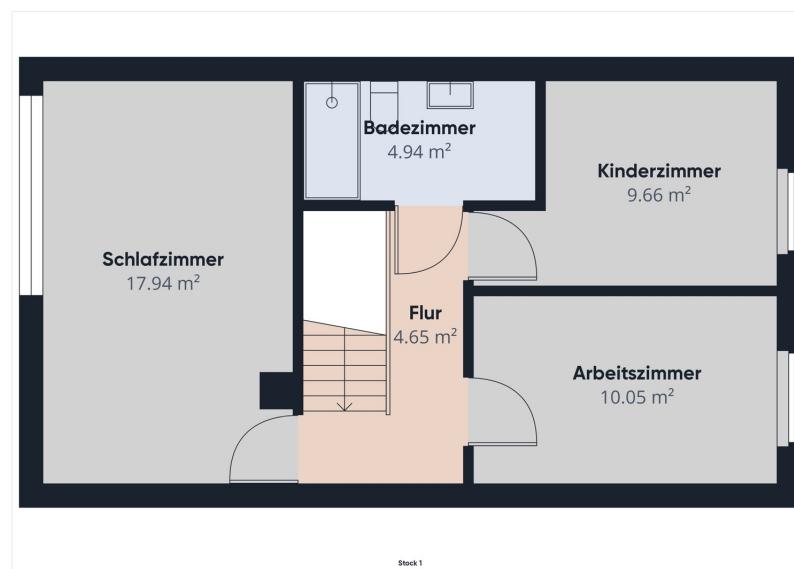


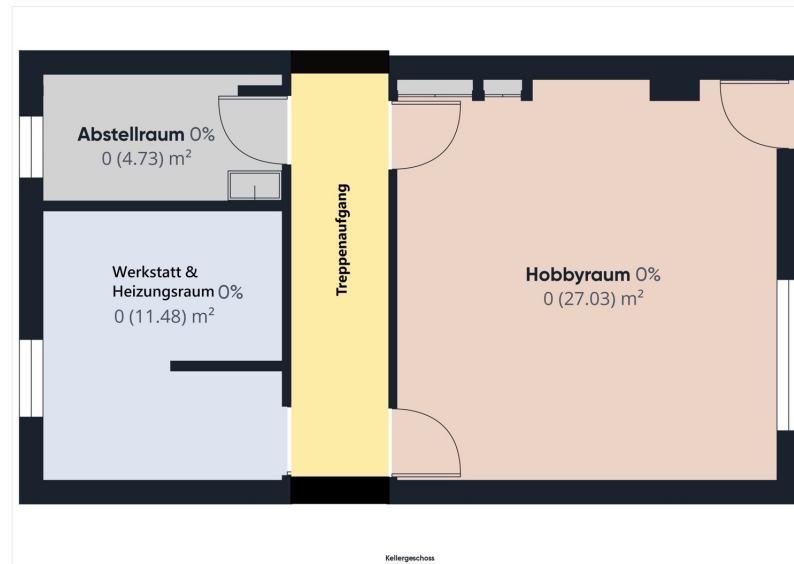
BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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

VP azonosító: 24456048 - 50259 Pulheim

Alaprajzok





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

VP azonosító: 24456048 - 50259 Pulheim

Az elso benyomás

A VON POLL INGATLANÜGYI ügynökség Pulheim szívében kínálja ezt a hívogató sorházat. Körülbelül 96 m² lakóterületével és jól megtervezett alaprajzával az ingatlan ideális párok vagy kis családok számára. A masszíván épült ház két szinten terül el, és összesen négy szobát kínál, köztük három hálószobát és egy modern, természetes fényvel megvilágított fürdoszobát. A házba belépve egy tágas eloszoba fogadja, amely a különbözo lakóterekbe vezet. A világos nappali déli fekvésének köszönhetően világos és szellos lékgört teremt. A 2006-ban felújított vendég-WC közvetlenül az eloszoba mellett található. A szomszédos konyha közvetlen hozzáférést biztosít a pincéhez, amely praktikus tárolóhelyet kínál. Különös vonzero a szépen parkositott kert. A 2021-ben épült és integrált elektromos napellenzovvel felszerelt fedett terasz pihentető órák eltöltésére csábít a szabadban. Különösen figyelemre méltó a kert által kínált magánélet: a szomszédos garázskomplexumnak köszönhetően a terasz félreeso marad, és védett menedéket biztosít. Az emeleten három hálószoba található, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodáként. Itt található a fürdoszoba is, amelyet 2001-ben modernizáltak, és 2019-ben kényelmes, beépített zuhanyzóval szereltek fel. Az egész házban elektromos redonyök biztosítják a további kényelmet. Az alagsor további sokoldalú lehetőségeket kínál: egy tágas hobbiszoba kertkapcsolattal, egy tárolópince és a kazánház, amelyben egy praktikus munkapad is található – tökéletes hely a barkácsoláshoz. Az udvaron található garázs teszi teljessé a kínálatot. 2015-ben felújították a tetöt, és 2018-ban egy napenergiával működő szekcionált garázskapuval rendelkezik. Ez az ingatlan ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a jól karbantartott lakókörnyezetet és a praktikus alaprajzot. Az összes alapvető szolgáltatás közelisége és a kiváló közlekedési kapcsolatok tovább növelik vonzerejét.

VP azonosító: 24456048 - 50259 Pulheim

Részletes felszereltség

Alles auf einen Blick:

- Reihenmittelhaus
- Massivbauweise
- Dach 2017 saniert
- Öl-Heizung, Brenner aus 2004
- Badezimmer im Obergeschoss aus 2001
- Ebenerdige Dusche im Badezimmer aus 2019
- Gäste-WC aus 2006
- Elektrische Rollläden
- Elektrogeräte Küche aus 2017 (AEG)
- Terrassenüberdachung aus 2021 + elektrische Markise
- Zähler im Sicherungskasten aus 2024
- FI-Schalter vorhanden
- Südausrichtung
- Garage im Garagenhof
- Garagendach aus 2015
- Sektionalgaragentor aus 2018, wird über Solar betrieben

VP azonosító: 24456048 - 50259 Pulheim

Minden a helyszínrol

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.

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 und 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: 24456048 - 50259 Pulheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 213.76 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 24456048 - 50259 Pulheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com