

Pulheim

# Hangulatos sorház garázzsal Pulheim központjában

VP azonosító: 24456048



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

VÉTELÁR: 390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 179 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24456048 - 50259 Pulheim

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

VP azonosító: 24456048 - 50259 Pulheim

## Áttekintés

VP azonosító	24456048
Hasznos lakótér	ca. 96 m²
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1973
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	390.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24456048 - 50259 Pulheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.11.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	213.76 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
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



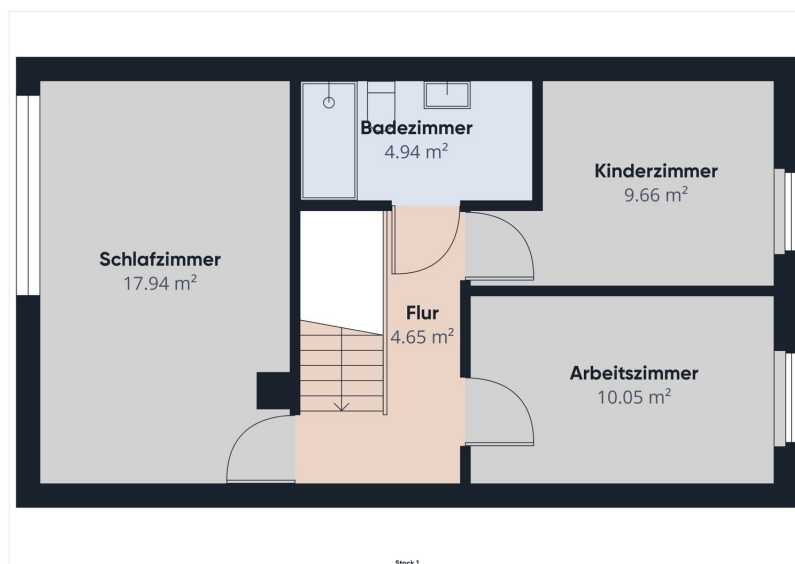
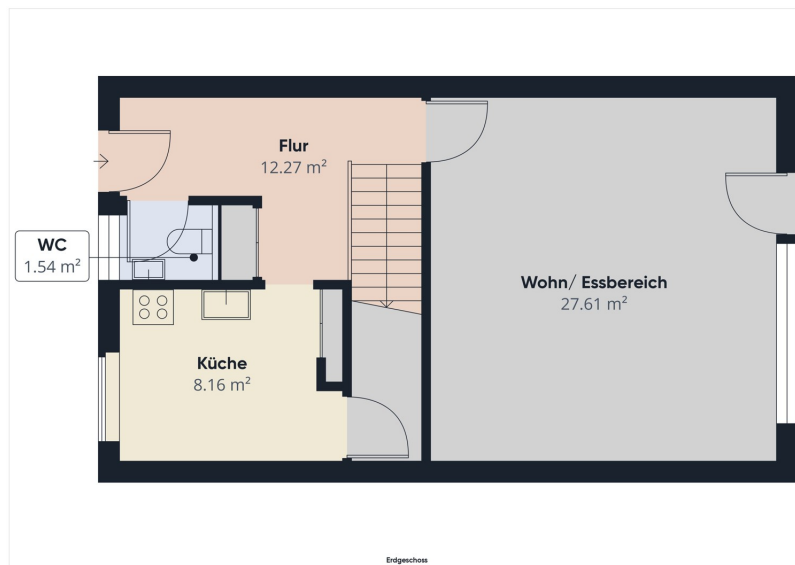
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

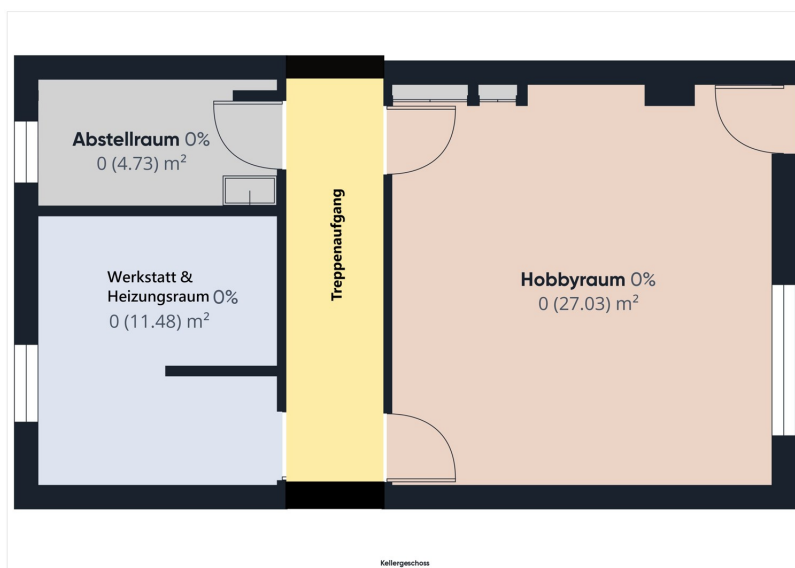
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

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

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 első benyomás

A VON POLL INGATLANÜGYI ügynökség Pulheim szívében kínálja ezt a hívogató sorházat. Körülbelül 96 m<sup>2</sup> lakóterületével és jól megtervezett alaprajzával az ingatlan ideális párok vagy kis családok számára. A masszívan épült ház két szinten terül el, és összesen négy szobát kínál, köztük három hálósobát és egy modern, természetes fénnel megvilágított fürdösobát. A házba belépve egy tágas elosztó fogadja, amely a különböző lakóterekbe vezet. A világos nappali déli fekvésének köszönhetően világos és szellős légkört teremt. A 2006-ban felújított vendég-WC közvetlenül az elosztó mellett található. A szomszédos konyha közvetlen hozzáférést biztosít a pincéhez, amely praktikus tárolóhelyet kínál. Különös vonzeró a szépen parkosított kert. A 2021-ben épült és integrált elektromos napellenzővel felszerelt fedett terasz pihentető órák eltöltésére csábít a szabadban. Különösen figyelemre méltó a kert által kínált magánélet: a szomszédos garázkomplexumnak köszönhetően a terasz félreeshető marad, és védett menedéket biztosít. Az emeleten három hálósoba található, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként. Itt található a fürdösoba is, amelyet 2001-ben modernizáltak, és 2019-ben kényelmes, beépített zuhanyzóval szereltek fel. Az egész házban elektromos redonyok 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 tetőt, és 2018-ban egy napenergiával működő szekcionált garázkapuvál rendelkezik. Ez az ingatlan ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a jól karbantartott lakókörnyezetet és a praktikus alaprajzot. Az összes alapvető szolgáltatás közelsége 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 helyszínról

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 Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 213.76 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 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](mailto:pulheim@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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