

Pulheim

# Történelmi ikerház Pulheim szívében – stílusosan modernizált és központi helyen

VP azonosító: 25456037



VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 124,64 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 565 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25456037 - 50259 Pulheim**

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

**VP azonosító: 25456037 - 50259 Pulheim**

## Áttekintés

VP azonosító	25456037
Hasznos lakótér	ca. 124,64 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1909
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	450.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

**VP azonosító: 25456037 - 50259 Pulheim**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	149.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1909

VP azonosító: 25456037 - 50259 Pulheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456037 - 50259 Pulheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456037 - 50259 Pulheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456037 - 50259 Pulheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456037 - 50259 Pulheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456037 - 50259 Pulheim

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25456037 - 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: 25456037 - 50259 Pulheim**

## Az első benyomás

A VON POLL INGATLANIRODALOM bemutatja ezt a bájos, 1909-ben épült ikerházat, amely lenyugózó módon ötvözi a történelmi hangulatot és a modern felújításokat. Körülbelül 124,64 m<sup>2</sup> lakóterülettel és egy nagyméretű, nagyjából 565 m<sup>2</sup>-es telekkel, Pulheim központjában, ez az otthon számos lehetőséget kínál párok és kis családok számára. A földszinten az elszoba a tágas nappalival és egy hívogató konyhával rendelkező nappaliba vezet. A vendég WC-t 2024-ben újították fel. Kiemelkedő látvány a 2022-ben épült télikert: egész évben bővíti a lakóteret, és zökkenőmentes átmenetet biztosít a kertbe. Az emeleten egy nagy hálószoba és egy fürdőszoba található, amelyet 2004-ben modernizáltak. A tetőtérben további két tágas hálószoba található stílusos galériával, amely egyedi térérzetet teremt. Az alagsor egy praktikus helyiséget kínál boséges tárolóhellyel. Az ingatlan az elmúlt években jelentős modernizáción esett át: új laminált padló, felújított belső tér és egy újonnan felújított vendég WC mind 2024-ben készült el. A konyhát és a fő fürdőszobát 2014-ben, illetve 2004-ben újították fel, akárcsak az elektromos rendszert és a gázfűtési rendszert, amelyeket szintén 2004-ben korszerűsítettek. A tágas kert számos lehetőséget kínál – legyen szó akár a szabadban való pihenésről, játékról vagy saját, személyre szabott kert kialakításáról. A telken található két garázs teszi teljessé a kínálatot. Ez a ház történelmi és karakteres, és a számos modernizációnak köszönhetően azonnal beköltözhető, miközben boven van hely az Ön saját ötleteinek is. Felkeltette ez az érdeklődését? Örömmel adunk további részleteket és egyeztetünk egy személyes megtekintési időpontot.

**VP azonosító: 25456037 - 50259 Pulheim**

## **Minden a helyszínrol**

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage von Pulheim, nur wenige Schritte von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr entfernt. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, charmanten Altbauten und gepflegten Einfamilienhäusern – ein Umfeld, das Lebensqualität und Stadtnähe harmonisch verbindet.

Pulheim selbst zählt zu den begehrtesten Wohnorten im Rhein-Erft-Kreis und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Restaurants sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen sind schnell erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot – von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen direkt im Ort.

Für Pendler bietet Pulheim eine optimale Verkehrsanbindung: Der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Köln, Düsseldorf und die umliegenden Städte. Auch mit dem Auto ist die Kölner Innenstadt über die A1 und A57 in etwa 20 Minuten erreichbar.

Erholungssuchende finden in der Umgebung zahlreiche Grünflächen, Felder und Spazierwege – ideal für Freizeit, Sport und Naturgenuss. So vereint die Lage urbanen Komfort mit der Ruhe einer gewachsenen Wohngegend – ein idealer Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

**VP azonosító: 25456037 - 50259 Pulheim**

## **További információ / adatok**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 16.9.2035.**

**Endenergieverbrauch beträgt 149.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909.**

**Die Energieeffizienzklasse ist E.**

**VP azonosító: 25456037 - 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)**