Pulheim – Brauweiler

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Garten, Doppelgarage & Abteiblick in zentraler Lage von Brauweiler

VP azonosító: 25456027

VÉTELÁR: 485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 109,58 m^2 • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25456027 - 50259 Pulheim – Brauweiler

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25456027 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Áttekintés

VP azonosító	25456027
Hasznos lakótér	ca. 109,58 m²
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1987
Parkolási lehetoségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	485.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25456027 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.12.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	117.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1987

VP azonosító: 25456027 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Az ingatlan

VP azonosító: 25456027 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Az ingatlan

VP azonosító: 25456027 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Az ingatlan

VP azonosító: 25456027 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Az ingatlan

VP azonosító: 25456027 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Az ingatlan

VP azonosító: 25456027 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Az ingatlan

KOSTENFREIE 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: 25456027 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Az elso benyomás

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese helle 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten und Doppelgarage in zentraler Lage von Pulheim-Brauweiler.
Die ca. 109 m² große Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur sechs Parteien und wurde im Jahr 1987 in massiver Bauweise errichtet.

Über ein barrierearmes Treppenhaus mit lediglich drei Stufen erreichen Sie die attraktive Erdgeschosswohnung.
Über eine L-förmige Diele mit praktischen Einbauten, die Wohn- und Schlafbereiche clever voneinander abgrenzt, erreichen Sie alle Räume. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der dank einer großen Fensterfront mit direktem Zugang zur Terrasse besonders lichtdurchflutet wirkt. Ein Essbereich lässt sich ideal vor der angrenzenden Küche im hellen Wohnbereich integrieren und schafft so eine einladende Atmosphäre. Zusätzlich verfügt der Wohnbereich über einen Kamin, der an kalten Tagen wohlige Wärme spendet.

Der ca. 85 m² große, westlich ausgerichtete Sonnengarten bietet viel Gestaltungsspielraum, eine praktische Ecke zum Lagern von Kaminholz, eine elektrische Markise und einen direkten Zugang zur Doppelgarage.
Die Wohnung bietet darüber hinaus drei weitere, lichtdurchflutete Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Garten und lädt zu erholsamen Stunden in ruhiger Atmosphäre ein. Die beiden weiteren Zimmer beeindrucken mit einem malerischen Ausblick auf die historische Abtei und schaffen dadurch ein ganz besonderes Wohngefühl. Sie eignen sich ideal als Kinderzimmer, stilvolles Arbeitszimmer oder komfortables Gästezimmer und lassen sich flexibel nach individuellen Bedürfnissen gestalten.

Das Badezimmer grenzt direkt an das zum Garten ausgerichtete Schlafzimmer an und verfügt über eine Dusche sowie Badewanne.

Die Küche ist mit einer Einbauküche aus dem Jahr 2003 ausgestattet, die im Objekt verbleibt und im Kaufpreis bereits enthalten ist.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großen Kellerraum sowie eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche mit einem großzügigen Trockenraum. Zudem gehören eine Doppelgarage und ein separater Außenstellplatz zum Objekt.

Die Beheizung erfolgt über eine separate Gas-Etagenheizung, die nur für diese Wohnung vorgesehen ist. Somit haben Sie trotz Eigentümergemeinschaft selbstständig die Wahl bei der zukünftigen Heizungsart und können unabhängig über Modernisierungen oder einen möglichen Wechsel auf ein alternatives Heizsystem entscheiden.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf 250,00 €, die professionelle Verwaltung des Objekts ist sichergestellt.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie ein attraktives Zuhause für Jung und Alt, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Privatsphäre und angenehmes Wohnen legen. Aufgrund der gefragten Lage eignet sich die Wohnung zudem hervorragend für Kapitalanleger, die bei einer ortsüblichen Vermietung eine solide Rendite erwarten dürfen.
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

VP azonosító: 25456027 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Részletes felszereltség

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dann schauen Sie sich gerne unseren virtuellen Rundgang an:
https://tour.giraffe360.com/rosenhuegel-29

VP azonosító: 25456027 - 50259 Pulheim – Brauweiler

Minden a helyszínrol

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler Lage im Herzen von Pulheim-Brauweiler, nur wenige Schritte von der historischen Abtei entfernt. Diese besondere Lage verbindet den Charme einer traditionsreichen Umgebung mit den Vorteilen einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie gemütliche Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar.

Dank der kurzen Wege zu Busverbindungen und Naherholungsbereichen ist der Standort sowohl für Berufspendler als auch für Ruhesuchende attraktiv. Die barrierearmen Zugänge im Haus und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen machen die Wohnung besonders für Senioren interessant, die Wert auf Komfort, Sicherheit und eine lebendige Nachbarschaft legen.

VP azonosító: 25456027 - 50259 Pulheim – Brauweiler

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.12.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 117.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25456027 - 50259 Pulheim – Brauweiler

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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com