

Pulheim

## Modern, 4 szobás apartman erkélyvel és két parkolóhellyel Pulheim központi részén

VP azonosító: 25456035d



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 498.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119,32 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25456035d - 50259 Pulheim

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

**VP azonosító: 25456035d - 50259 Pulheim**

## Áttekintés

VP azonosító	25456035d	Vételár	498.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 119,32 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Emelet	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	4	Felszereltség	Vendég WC
Hálószobák	3		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	2014		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25456035d - 50259 Pulheim

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.10.2035	Végso energiafogyasztás	50.96 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 25456035d - 50259 Pulheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456035d - 50259 Pulheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456035d - 50259 Pulheim

## 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: 25456035d - 50259 Pulheim**

## Az elso benyomás

A VON POLL INGATLANIRODALOM bemutatja ezt a modern, 4 szobás lakást Pulheim egyik kiemelt lakóövezetében. A körülbelül 118 m<sup>2</sup>-es társasház egy jól karbantartott, minden öt lakásos társasházban található, és 2014-ben, szilárd építési módszerekkel épült. A lakásba belépve a folyosón keresztül a tágas, nyitott teru nappaliba, étkezöbe és konyhába jutunk, amely körülbelül 56 m<sup>2</sup>-es. A padlótól a mennyezetig éró ablakok természetes fénnnyel árasztják el a teret, és közvetlen hozzáférést biztosítanak a közel 12 m<sup>2</sup>-es erkélyhez – ideális hely a kikapcsolódásra és a szórakozásra. A nyitott konyha zökkenőmentesen illeszkedik a nappaliba, és tökéletes központi elemét képezi a szórakozásnak. A lakás privát területe három arányos hálószobából áll, amelyek rugalmasan használhatók fo hálószobaként, gyerekszobaként vagy irodáként. A körülbelül 15 m<sup>2</sup>-tol 18 m<sup>2</sup>-ig terjedo lakóterekkel ezek a helyiségek számos lehetoséget kínálnak. A lakásban egy kényelmes, zuhanyzóval és káddal felszerelt fürdoszoba, valamint egy külön vendég-WC is található, ami további kényelmet biztosít. A jól megtervezett alaprajz különösen figyelemre méltó: a rövid távolságok, a tágas terek, valamint a nappali és a hálórész közötti egyértelmu elkülönülés modern, magas életminőségu menedékké teszi ezt a lakást. Technikailag a társasház energiatakarékos hoszivattyúval büszkélkedhet, amelyet gázkondenzációs kazán támogat. Ez a hibrid megoldás ötvözi a fenntarthatóságot a megbízható energiaellátással, és biztosítja a kortárs lakhatási kényelmet. A vételárban benne foglaltatik két kültéri parkolóhely, ami teljessé teszi ezt a vonzó ajánlatot. A lakáshoz egy pincehelyisége is tartozik. Röviden, ez egy otthon azok számára, akik értékelik a modern életstílust, a világosságot, a tágasságot és a funkcionális elrendezést.

VP azonosító: 25456035d - 50259 Pulheim

## Minden a helyszínrol

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentralen Wohnlage von Pulheim. Geprägt wird das Umfeld durch gepflegte Wohnhäuser, viel Grün sowie die Nähe zu Naherholungsflächen, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

Die Innenstadt von Pulheim mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Schulen sowie Freizeit- und Sportvereinen in der direkten Umgebung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen und der Pulheimer Bahnhof bieten schnelle Verbindungen nach Köln und in die umliegenden Städte. Mit dem Auto erreichen Sie die Kölner Innenstadt über die A57 in rund 20 Minuten.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen in naturnaher Umgebung und der gleichzeitig schnellen Erreichbarkeit des städtischen Lebens macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Paare und Familien als auch für Berufspendler.

**VP azonosító: 25456035d - 50259 Pulheim**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 50.96 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 25456035d - 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 felelősségtörökítéséhez*

---

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