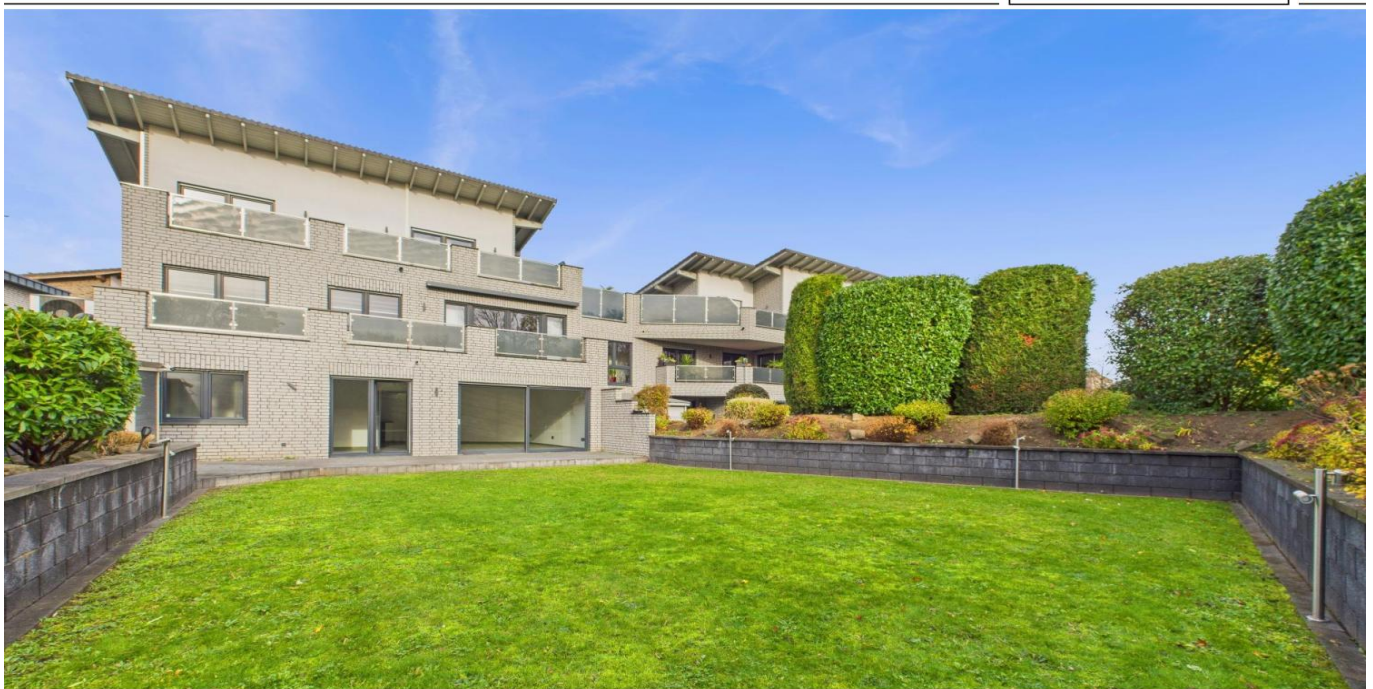


**Pulheim**

# Exkluzív sorház kerttel, wellness fürdőszobával és rugalmas szobaelosztással, kiváló helyen Pulheimben

**VP azonosító: 25456042**



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

**BÉRLETI DÍJ: 2.950 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 291,68 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 745 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25456042 - 50259 Pulheim**

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

**VP azonosító: 25456042 - 50259 Pulheim**

## Áttekintés

VP azonosító	25456042	Bérelti díj	2.950 EUR
Hasznos lakótér	ca. 291,68 m <sup>2</sup>	További költségek	250 EUR
Szobák	5	Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	4		
Építés éve	2010		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 100 EUR (Bérlés)		

VP azonosító: 25456042 - 50259 Pulheim

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	02.06.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	36.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2010

VP azonosító: 25456042 - 50259 Pulheim

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25456042 - 50259 Pulheim**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456042 - 50259 Pulheim

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25456042 - 50259 Pulheim**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25456042 - 50259 Pulheim**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25456042 - 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: 25456042 - 50259 Pulheim**

## Az első benyomás

A VON POLL Immobilien bemutatja ezt a kivételes és tágas, háromszintes, körülbelül 291 m<sup>2</sup> lakóterületű sorházat Pulheim egyik legkeresettebb lakóövezetében. Az ingatlan az elegáns életteret rugalmas felhasználási lehetőségekkel és magas színvonalú muszaki megoldásokkal ötvözi – ideális párok, családok, vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinálására. Földszint – Tágas, egyszintes nappali: A földszinten egy körülbelül 54 m<sup>2</sup>-es, tágas lakóterület található, amely nagy ablakaival és a kertre nyíló csodálatos kilátással nyugodt. A földszint elején található a konyha, jelenleg a bejáratnál található beépített konyha – az előző különálló lakás maradványa. Ez a terület a jövőben újra integrálható az összképbe. Ezen a szinten található még egy külön szoba (jelenleg egy hálószoba saját fürdőszobával), amely a fürdőszobában található kényelmes víz- és szennyvízcsatlakozásoknak köszönhetően könnyen átalakítható nagyobb konyhává. A földszintet egy modern, zuhanyzós fürdőszoba teszi teljessé. A mennyezettel a bukó-tolóajtók közvetlenül a körülbelül 400 m<sup>2</sup>-es déli fekvésű napsütötte kertbe vezetnek, ahol kerti fészer, automata szökőkút öntöző (Gardena rendszer) és közvetlen hozzáférés található a garázshoz. Emelet – Hálószoba, Gardrób és Iroda: Az emelet a tágas nappalit exkluzív pihenőhelyekkel ötvözi. Ezen a szinten található egy hálószoba (kb. 24 m<sup>2</sup>), amely közvetlenül egy különálló gardróbba (kb. 13 m<sup>2</sup>) nyílik. Mellette található egy impozáns fürdőszoba (kb. 27 m<sup>2</sup>) szabadon álló káddal, extra nagy zuhanyzóval, bidével és dupla mosdóval – egy privát wellness-részleg. Egy másik nagyon tágas szoba (kb. 35 m<sup>2</sup>) ideális dolgozószobaként, stúdióként vagy további lakótérként. Egy külön WC teszi teljessé ezt az emeletet. A nagy ablakok egy napellenzővel ellátott erkélyre nyílnak, és tágas, akadálytalan kilátást nyújtanak az egész ingatlanra. Padlás – Gardrób, Muterem, Wellness és Tetoterasz. A padlás igazi fénypont, amely sokféle felhasználási módot kínál. Egy körülbelül 34 m<sup>2</sup>-es nagy hálószoba alkotja a szint központi helyiségét – tökéletes irodának, vendég-/tinédzsersaroknak vagy

stúdióknak. Közvetlenül mellette található egy modern fürdőszoba extra nagy káddal és piszoárral. A kültéri zuhanyzóval ellátott, körbefutó terasz kivételes kialakítási lehetőségeket kínál – a társalgótól a privát wellness-részig. A tetotérben légkondicionáló és egy praktikus konyhasarok is található, amelyet jelenleg stúdió és tárgyaló céljára használnak. Az ingatlan lenyugózo minőségű felszereltségével tunik ki: gránit padló a nappaliban, amerikai diófa padló a hálószobában és a gardróbban, számos exkluzív fürdőszoba kiváló minőségű káddal, extra nagy zuhanyzóval, bidével és piszoárral, valamint modern, bukó-tolóajtók, amelyek az erkélyre és a teraszra vezetnek. A muszaki adatokat padlófűtéses hoszivattyú, KNX okosotthon-vezérlés, automatikusan vezérelt lépcsóházi világítás és a tetotérben légkondicionáló teszi teljessé. Az árnyékolásról elektromos külső redonyók, egyedi gyártású belső redonyók és az emeleten egy napellenző gondoskodik. Az ingatlan azonnal költözhető. A teljes bérleti díj 3350,00 euró, amely a következőkből áll: 3000,00 euró alpbérleti díj, 100,00 euró a garázsért és 250,00 euró előleg a közüzemi díjakért, beleértve a futást is. Kérésre elektromos járművek töltésére szolgáló falitöltődoboz telepíthető a garázsba. Érdeklí? Örömmel adunk további információkat és szervezünk megtekintést.

**VP azonosító: 25456042 - 50259 Pulheim**

## Minden a helyszínről

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten, verkehrsberuhigten Wohnlagen von Pulheim. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, einem hohen Freizeitwert und kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Spielplätze, diverse Supermärkte, Bäckereien, Boutiquen, Ärzte, Restaurants und Cafés sowie Fitnessstudios, eine Postfiliale und weitere Geschäfte.

Das weitläufige Naherholungsgebiet rund um die Pulheimer Laache, den Orrer Wald und den Pulheimer See grenzt direkt an das Wohngebiet „Edelsteingarten“ und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Das nahegelegene Gewerbegebiet bietet darüber hinaus eine hervorragende Infrastruktur – unter anderem mit Baumarkt, Tierbedarf, Waschstraße und Getränkehandel. Die Anbindung nach Köln, zum Kölner Westen und an das regionale Verkehrsnetz ist hervorragend, ebenso die ÖPNV-Anbindungen Richtung Köln, Frechen und Bergheim.

**VP azonosító: 25456042 - 50259 Pulheim**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 36.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25456042 - 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)