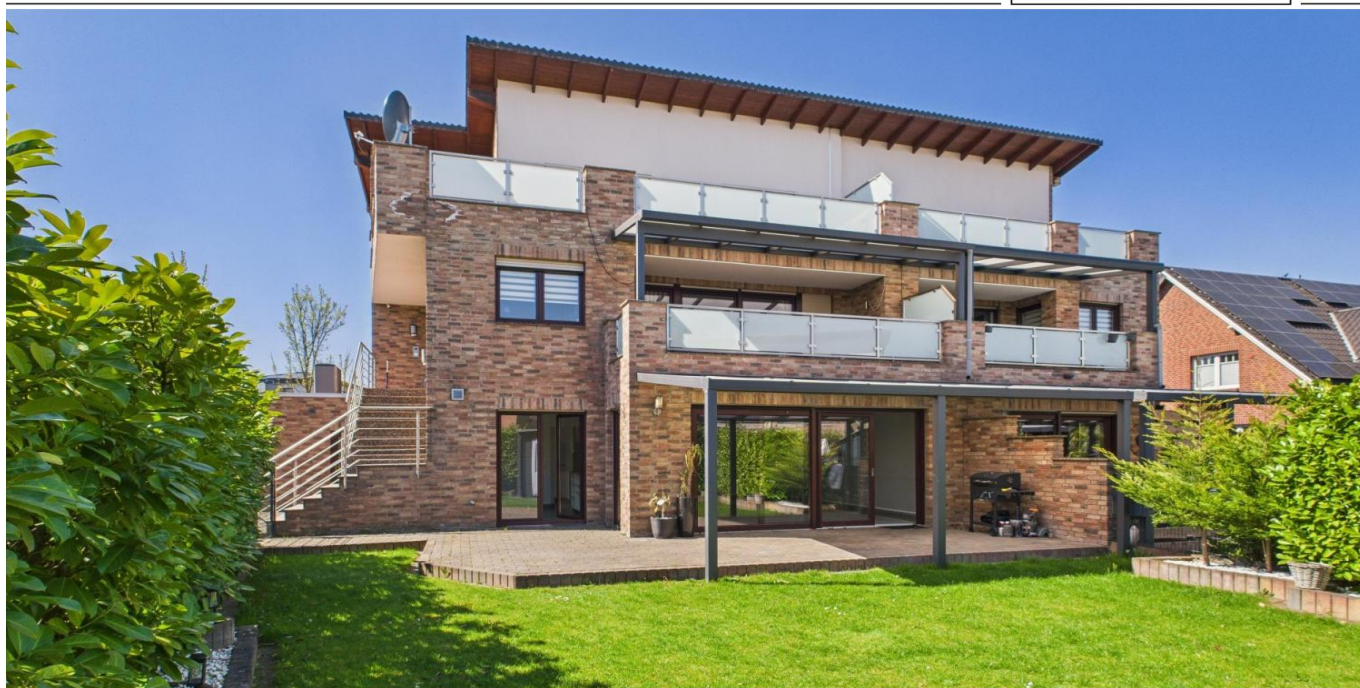


pulheim – Pulheim

## Modern kétlakásos ház üres földszinti lakással, kiváló helyen Pulheimben

VP azonosító: 25456010



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

VÉTELÁR: 950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 300 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 411 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

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

VP azonosító: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Áttekintés

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| VP azonosító          | 25456010        |
| Hasznos lakótér       | ca. 300 m²      |
| Teto formája          | Egylépcsos teto |
| Az ingatlan elérhető  | 19.05.2025      |
| Szobák                | 8               |
| Hálósobák             | 6               |
| Fürdőszobák           | 4               |
| Építés éve            | 2010            |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs      |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 950.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Erkély                                                 |

VP azonosító: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.04.2035  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 30.52 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2010                       |

VP azonosító: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Az ingatlan



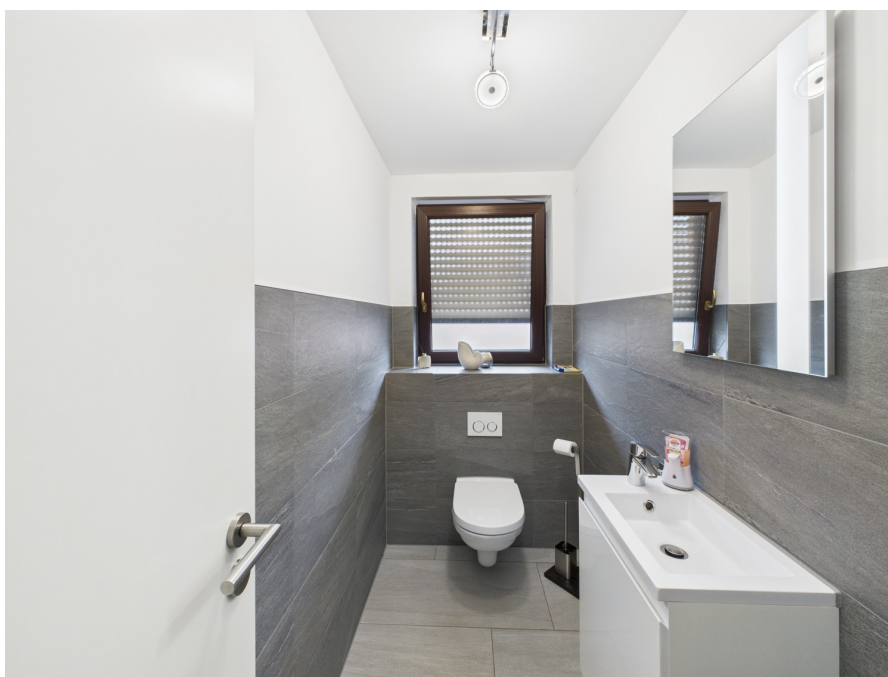
VP azonosító: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Az ingatlan



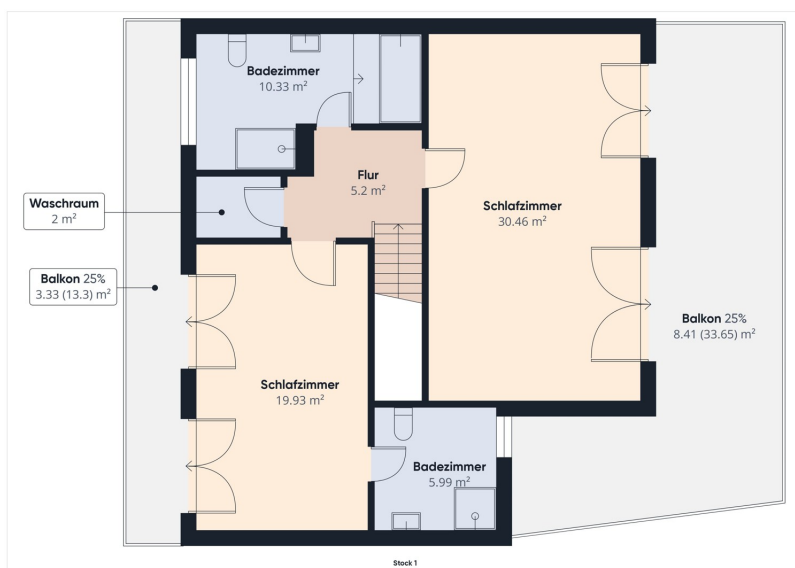
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Az első benyomás

A VON POLL INGATLANÜGYI ügynökség ezt a modern, sokoldalúan felhasználható kétlakásos házat kínálja Pulheim keresett részén. Egy csendes lakóövezetben, mégis kiváló közlekedési kapcsolatokkal, ez a stílusos, masszív építésű kétlakásos ház ideális kombinációját kínálja a saját lakás és a befektetésnek. A 2010-ben épült ingatlan kiváló állapotban van, magas minőségű tulajdonságokkal, tágas elrendezéssel és vonzó, körülbelül 411 m<sup>2</sup>-es telekkel büszkélkedhet. A teljes, körülbelül 300 m<sup>2</sup>-es lakóterület két különálló apartmanra oszlik, amelyek részleges vagy teljes bérbeadásra alkalmasak. A körülbelül 121 m<sup>2</sup>-es, három szobás, földszinti lakás jelenleg üres, és azonnal beköltözhető vagy kiadható. Tágas nappali és étkező található benne amerikai konyhával, két hálószobával, egy természetes fénnel megvilágított fürdőszobával, sarokkáddal és zuhanyzóval, valamint egy vendég-WC-vel és egy praktikus háztartási helyiséggel. A padlótól a mennyezetig érő ablakok és a fedett teraszra és a gondozott napozókertre való két közvetlen kijárat fokozza a kellemes lakókörnyezetet. Ez a körülbelül 180 m<sup>2</sup>-es maisonette lakás az első és a második emeleten 2020 óta van kiadva 1500 euróért (rezsi nélkül), és külön külső lépcsőn keresztül közelíthető meg. A két szinten elterülő lakás öt szobával, köztük négy hálószobával, két modern fürdőszobával – melyek közül kettő saját fürdőszobával rendelkezik – és két tágas tetoteraszsal rendelkezik, lenyűgöző kilátással. A nyitott terasz nappali és étkező a hozzá tartozó konyhával és egy fedett erkéllyel kellemes légkört teremt. Két tárolóhelyiség és egy külön vendég-WC teszi teljessé a lakást. Az épület minden igényt kielégít: padlófűtés minden szinten, elektromos redőnyök, kiváló minőségű ablakok és tolóajtók, elegáns gránitpadlók és stílusos rozsdamentes acél korlátok biztosítják a magas életszínvonalat. A garázs további kényelmet biztosít. Sokoldalú ingatlan Pulheim csendes, mégis központi helyén – ideális személyes használatra vagy befektetésnek.

VP azonosító: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Részletes felszereltség

Alles auf einen Blick:

- Zweifamilienhaus
- Massivbauweise
- Baujahr 2010
- Voll verlinkert
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- hochwertige Fenster- und Schiebetüranlagen

Erdgeschosswohnung:

- Dreizimmerwohnung
- großer offener Wohn-Essbereich
- offene Küche
- Schiebeelement zur Terrasse
- weiterer Terrassenausgang von der Küche aus
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- schöner Sonnengarten
- Die Erdgeschosswohnung ist leerstehend und kann selbst bezogen oder vermietet werden

Obergeschosswohnung:

- Maisonettewohnung
- vermietet an eine Familie
- Zugang der Wohnung über eine Außentreppe
- 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer

1. OG:

- Großer Wohn-Essbereich
- angrenzende Küche
- Ausgang zum überdachten Balkon von der Küche und vom Wohnbereich aus
- Gäste-WC
- zwei Schlafzimmer
- Ein modernes en suite Badezimmer mit Tageslicht
- zwei Abstellräume

2. OG:

- zwei große Schlafzimmer mit jeweils angrenzender Dachterrasse

- zwei Dachterrassen
- Zwei Badezimmer, davon ein en suite Bad
- Abstellraum

**VP azonosító: 25456010 - 50259 pulheim – 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: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 30.52 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 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: 25456010 - 50259 pulheim – 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)