

Pulheim

Esclusiva casa bifamiliare (A+) con 2 appartamenti indipendenti e 2 garage nel popolare quartiere Planetenviertel

Codice oggetto: 25456019



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.870.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 370 m² • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 523 m²

Codice oggetto: 25456019 - 50259 Pulheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25456019 - 50259 Pulheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25456019
Superficie netta	ca. 370 m²
Vani	14
Camere da letto	11
Bagni	8
Anno di costruzione	2022
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.870.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 138 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25456019 - 50259 Pulheim

Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	02.04.2029	Consumo energetico	18.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 25456019 - 50259 Pulheim

La proprietà



Codice oggetto: 25456019 - 50259 Pulheim

Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questa eccezionale casa: una moderna casa bifamiliare costruita nel 2022 con un totale di quattro appartamenti e cucine attrezzate, che soddisfa i più elevati standard architettonici, tecnici ed energetici. Con circa 370 m² di superficie abitabile e 14 locali, questa proprietà, situata su un terreno di circa 523 m², combina spazi ampi con un uso efficiente degli spazi. La casa dispone inoltre di sette bagni completi e di circa 138 m² di ulteriore spazio utilizzabile. Appartamento 1: La proprietà colpisce immediatamente per la sua architettura senza tempo, le condizioni impeccabili e la disposizione ben progettata. I quattro appartamenti offrono diverse metrature e versatili opzioni abitative. L'appartamento più grande (ingresso a sinistra) si sviluppa su due livelli e offre circa 177 m² di superficie abitabile, ideale per i proprietari. Che si tratti di una casa per tutta la famiglia con spazio per più generazioni, di una combinazione di vita e lavoro o di un immobile da investimento ad alto rendimento, questa casa soddisfa praticamente ogni concetto di stile di vita. Due unità abitative: tre unità abitative multigenerazionali (ingresso sulla destra) di diverse metrature (98 m², 30 m² e 66 m²) completano perfettamente la proprietà. Ampie finestre, altezze confortevoli e finiture di alta qualità creano un ambiente luminoso ed elegante in ogni unità. I pavimenti sono rivestiti in gres porcellanato italiano ed elegante vinile, e le cucine componibili sono dotate di elettrodomestici di marchi rinomati: la meticolosa attenzione ai dettagli è evidente in ogni ambiente. Anche gli spazi esterni sono di grande effetto. Due terrazze soleggiate in giardino, un'ampia terrazza davanti alla casa, un balcone al primo piano e una terrazza sul tetto condivisa equamente dalle due unità all'ultimo piano offrono rifugi appartati e migliorano la qualità della vita all'aperto. Il giardino offre ampio spazio per il tempo libero e il relax. Due garage singoli e due posti auto garantiscono un'ampia disponibilità di parcheggio. La posizione è particolarmente attraente per le famiglie, anche grazie ai vari parchi giochi nelle immediate vicinanze. La casa si trova in una tranquilla zona residenziale, proprio di fronte a un asilo nido (altri due asili nido sono disponibili in città), un vero vantaggio per i giovani genitori. Nonostante la vicina riserva naturale, vanta anche ottimi collegamenti con la città circostante, rendendo negozi, scuole e strutture ricreative facilmente accessibili. Per maggiori informazioni, consultate la nostra descrizione dettagliata della posizione. L'edificio è dotato di tecnologie all'avanguardia. Due impianti di riscaldamento separati, contatori separati per elettricità e acqua e la possibilità di installare un ascensore garantiscono comfort e sicurezza per il futuro. Ciascuna delle finestre Schüco con tripli vetri è dotata di tapparelle elettriche Roma. La casa è riscaldata da due moderne pompe di calore in combinazione con un efficiente riscaldamento a pavimento. Un altro motivo convincente per scegliere questa casa è la sua efficienza energetica. L'immobile soddisfa lo standard KfW 55 e ha ottenuto

la classe energetica A+. Ciò si traduce in costi di gestione costantemente bassi e una temperatura confortevole a qualsiasi temperatura ambiente.

Codice oggetto: 25456019 - 50259 Pulheim

Tutto sulla posizione

Das Zweifamilienhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Zone der beliebten Neubausiedlung im Planetenviertel. Nur ca. 100 Meter trennen Ihr zukünftiges Anwesen von weitläufigen Feldwegen. Pulheim liegt 1,5 km westlich von Köln entfernt im Rhein-Erft-Kreis, angebunden an die Autobahnen A1, die A57, die A4 und an das Netz der Deutschen Bahn: nur 15 Minuten dauert die Fahrt vom Pulheimer Bahnhof zum Kölner Dom/Hauptbahnhof. Auch für Menschen, die in Düsseldorf arbeiten, ist Pulheim ein attraktiver Standort: die Landeshauptstadt ist mit dem Auto in ca. einer halben Stunde erreichbar.

Wer die Nähe zu einer Metropole schätzt und dennoch nicht auf einen ruhigen Wohnort im Grünen verzichten möchte, liegt in Pulheim richtig. Die Stadt mit ihren 53.000 Einwohnern erfreut sich wachsender Beliebtheit. Die Zuzugszahlen steigen stetig und sorgen für eine lebendige Stadtgesellschaft.

Erledigen Sie die Dinge des alltäglichen Bedarfs direkt im Zentrum. Das Rathaus ist nur ca. 900 Meter entfernt. Sie finden Einkaufsmöglichkeiten sowie Arztpraxen und auch eine Apotheke, alles fußläufig (Penny Markt ca. 600 Meter, Kaufland und Lidl ca. 1 Kilometer) in wenigen Minuten erreichbar. Das gastronomische Angebot hält für jeden Geschmack etwas bereit, von gutbürgerlichen bis hin zu mexikanischen Gerichten. Im Sommer erfreut sich die Eisdiele am Marktplatz großer Beliebtheit. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe: die Stadtbücherei im Kultur- und Medienzentrum. Hier steht den Bürgerinnen und Bürgern ein vielfältiges modernes Medienangebot zur Verfügung. Schmökern Sie!

Der Pulheimer See ist einer von mehreren Seen im Erholungsgebiet Stöckheimer Hof. Mit dem Surf- und Segel-Club steht ein attraktives Wassersport-Angebot zur Verfügung. Spaziergänge, auf einer Bank in der Sonne sitzen, die Natur genießen – und das nur wenige Fahrradminuten entfernt.

Nur wenige Spazierminuten entfernt liegt der Nordpark Pulheim. Ob Wandern, Joggen oder in der Sonne liegen – das weitläufige Gelände bietet für jeden genau das Richtige.

Das Walzwerk ist das moderne Dienstleistungs- und Kulturzentrum auf dem Gelände eines ehemaligen Industriestandorts und zugleich Heimat für Unternehmen, Kunst und Kultur. Zahlreiche Veranstaltungen machen das Gelände zu einem lebendigen Treffpunkt.

Schulen in Pulheim:

- drei Grundschulen
- ein Gymnasium
- eine Realschule
- eine italienische Gesamtschule (Pulheim Stommeln)

In Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft gibt es drei Kitas:

- Städtische Kindertagesstätte Pustebume auf dem Nelkenweg
- Kiku Kinderland auf der Pariser Straße
- Städtische Kindertagesstätte Regenbogen auf dem Anemonenweg?

Codice oggetto: 25456019 - 50259 Pulheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.4.2029.

Endenergiebedarf beträgt 18.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

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.

Codice oggetto: 25456019 - 50259 Pulheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com