Pulheim

Edificio residenziale e commerciale versatile con un noto ristorante a Pulheim

Codice oggetto: 2541017H2



PREZZO D'ACQUISTO: 910.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 202 m² • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 500 m²

Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

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

Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	2541017H2
Superficie netta	ca. 202 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	8 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	910.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 332 m²
Superficie commerciale	ca. 130 m²
Superficie affittabile	ca. 332 m²

Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Dati energetici

Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	22.09.2035

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	153.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E

Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La proprietà



Mietaufstellung - Escher Straße 71, 50259 Pulheim				
IST		**Quadratmeter**	**Kaltmiete / Monat**	**Miete/Quadratmeter**
Erdgeschoss (Restaurant)	Mieter 1	150,00 m²	1.500,00 €	10,00 €
1. Obergeschoss	Mieter 2	114,00 m²	950,00 €	8,33 €
2.Obergeschoss + Dachgeschoss	Mieter 3	120,00 m²	1.150,00 €	9,58 €
PV-Anlage			388,00 €	
TOTAL		**Wohnfläche**	**234,00 m²**	
		Gewerbefläche	**150,00 m²**	
		Gesamt	**384,00 m²**	
	Einkünfte / Monat		**3.988,00 €**	
	Einkünfte / Jahr		**47.856,00 €**	

Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La proprietà





Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La proprietà





Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La proprietà





Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La proprietà





Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La proprietà





Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La proprietà





Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La proprietà





Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La proprietà





Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La proprietà





Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La proprietà





Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La proprietà





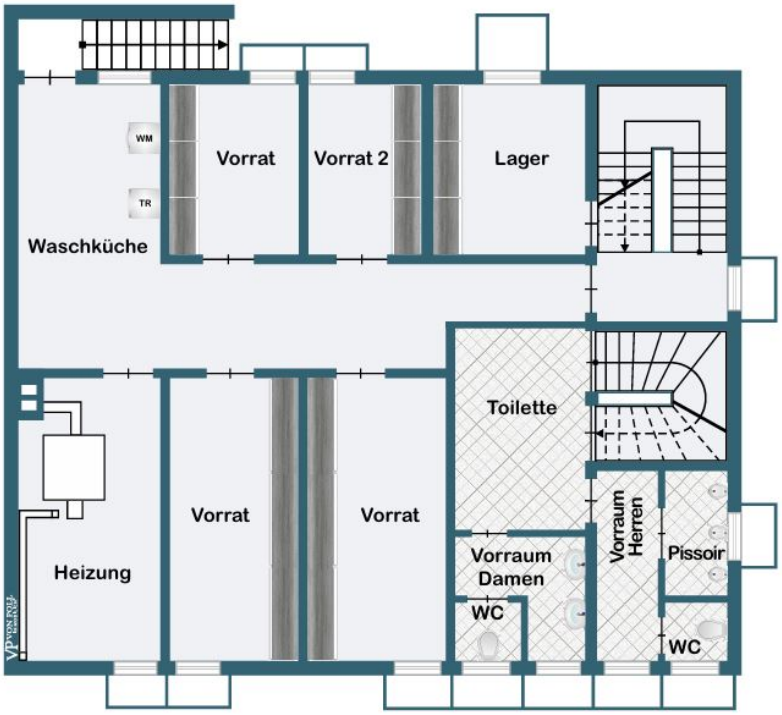
Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

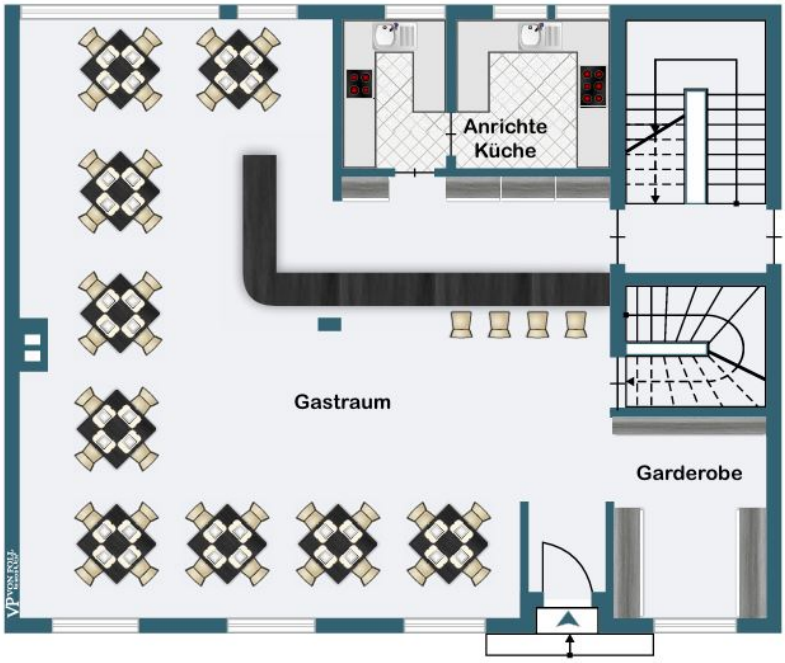
La proprietà

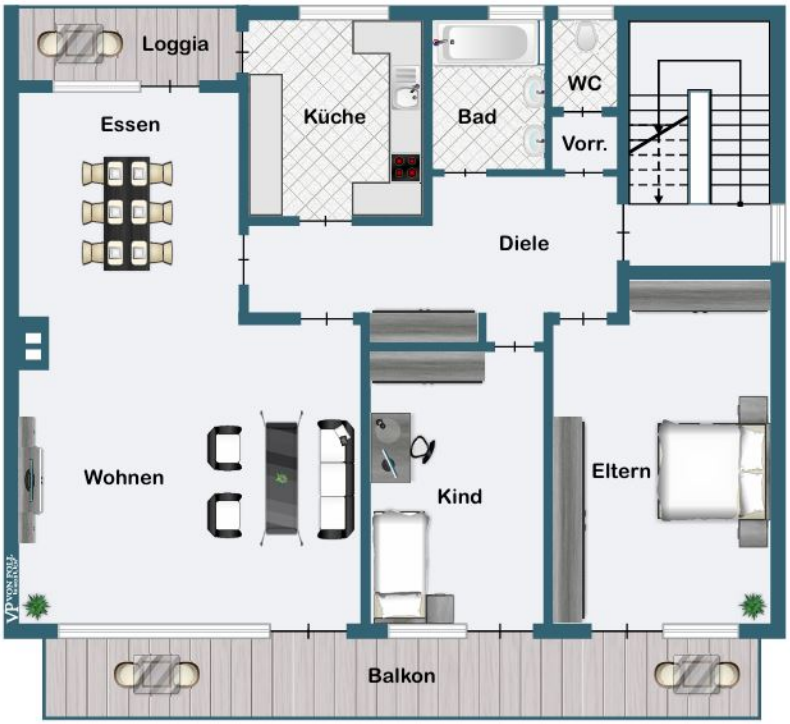


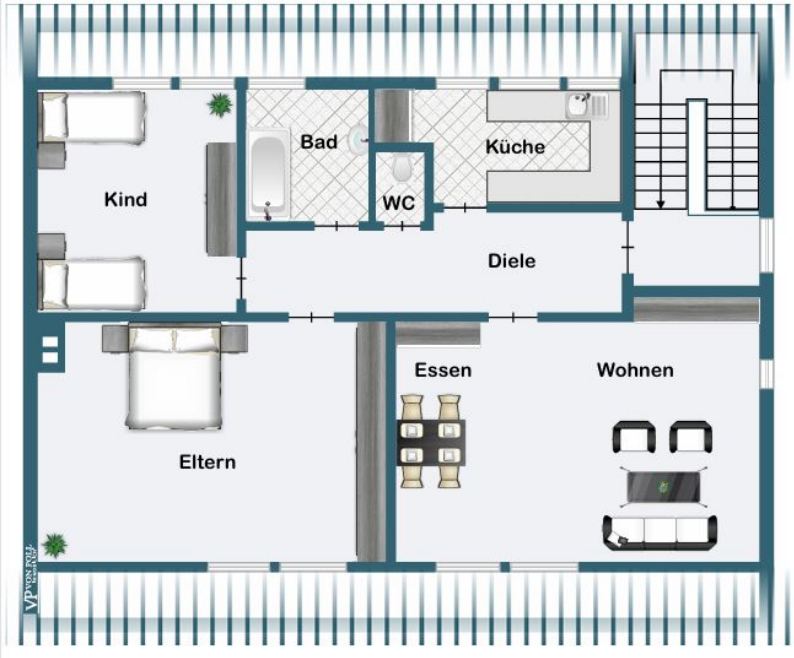
Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Planimetrie




Anrichte
Küche
Gastraum
Garderobe


Loggia
Essen
Küche
Bad
WC
Vorr.
Diele
Wohnen
Kind
Eltern
Balkon



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Una prima impressione

VON POLL COMMERCIAL presenta questo edificio a uso misto, costruito nel 1970 su un terreno di circa 500 m², che vanta una riuscita combinazione di spazi residenziali e commerciali. La proprietà, solidamente costruita, offre un'interessante combinazione di spazi adibiti a ristorante con locazione a lungo termine al piano terra e due appartamenti di ampie dimensioni ai piani superiori. L'immobile genera un reddito netto annuo da locazione di circa 43.200 euro. I pannelli solari installati sul tetto aumentano il reddito totale a circa 47.856 euro netti all'anno, a dimostrazione della redditività sostenibile dell'immobile. È inoltre possibile un ammortamento più elevato (circa il 5%) tramite una stima della vita utile residua. Lo spazio commerciale al piano terra si estende per circa 130 m² ed è stato gestito ininterrottamente come ristorante dalla stessa famiglia negli ultimi 17 anni. L'ampia sala da pranzo presenta un layout aperto e invitante. Le ampie finestre sul lato strada lasciano entrare molta luce naturale nella sala, creando un'atmosfera luminosa e piacevole. La planimetria chiaramente strutturata crea un senso di spazio armonioso con un collegamento equilibrato tra aree di seduta e di servizio. Il ristorante asiatico gode di un'eccellente reputazione ben oltre i confini della città e attrae numerosi ospiti dalla zona circostante. L'intera area presenta un aspetto ben curato e sottolinea le buone condizioni generali dell'immobile. I piani superiori ospitano due appartamenti con una superficie abitabile complessiva di circa 202 m². Entrambi gli appartamenti colpiscono per gli ambienti luminosi, una distribuzione ben studiata e ampie planimetrie che creano un ambiente abitativo piacevole. Grazie alle ampie finestre, gli appartamenti beneficiano di un'eccellente luce naturale e di un'atmosfera accogliente. L'appartamento al primo piano dispone di un ampio balcone e di una loggia sul retro. L'edificio è stato mantenuto secondo i normali requisiti di manutenzione ed è in buone condizioni. Quattro posti auto esterni sono disponibili davanti all'edificio, con ulteriori posti auto situati sul retro dell'immobile. In primavera e in estate, davanti all'edificio si trova una piacevole birreria all'aperto. Questo edificio residenziale e commerciale coniuga una costruzione solida, una posizione centrale e un concetto di utilizzo ben studiato per creare una proprietà stabile con un potenziale di sviluppo sostenibile in un ambiente urbano tranquillo.

Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in einer begehrten zentrumsnahen Lage von Pulheim und stellt eine herausragende Gelegenheit dar, modernen Behaglichkeit mit naturnaher Lebensqualität auf höchstem Niveau zu vereinen. Pulheim – unmittelbar an der westlichen Stadtgrenze Kölns gelegen – zählt zu den gefragtesten Wohnadressen des Rhein-Erft-Kreises und überzeugt durch ein Umfeld, das Exklusivität, hervorragende Infrastruktur und hoher Wohlfühlatmosphäre in beispielhafter Weise zusammenführt.

Die Stadt besticht durch eine harmonische Verbindung von urbanem Flair und grüner Umgebung. Weitläufige Felder, gepflegte Parkanlagen sowie vielfältige Naherholungsgebiete schaffen ein Ambiente, das Ruhe und Erholung bietet, ohne auf die Vorteile einer ausgezeichneten städtischen Anbindung zu verzichten.

In der nahen Umgebung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – von Supermärkten und Fachgeschäften bis hin zu exklusiven Boutiquen. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein breites Spektrum gastronomischer Betriebe sowie diverse Dienstleister, sodass eine umfassende Versorgung auf hohem Niveau gewährleistet ist.

Für Familien bietet der Standort besonders attraktive Rahmenbedingungen. Neben Kindertagesstätten, Schulen aller Stufen und zwei Gymnasien findet sich ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot, welches den hohen Wohnwert zusätzlich unterstreicht. Eine Schule ist beispielsweise in nur etwa sieben Gehminuten erreichbar – ein Aspekt, der familienfreundliches Wohnen mit gehobener Lebensqualität ideal verbindet.

Die Verkehrsanbindung ist als ausgezeichnet zu bewerten und macht den Standort insbesondere für Berufstätige und Pendler äußerst attraktiv. Den Kölner Hauptbahnhof erreicht man mit der Bahn in rund 15 Minuten, mit dem Pkw in etwa 30 Minuten. Zur Bahnstation läuft man ca. 10 min. zu Fuß vom Objekt. Darüber hinaus bestehen über die Autobahnen A57, A1 und A4 hervorragende Verbindungen nach Köln, Düsseldorf und in die umliegenden Regionen. Eine nahegelegene Schnellstraße sorgt für zusätzliche Mobilität und Flexibilität und verleiht der Lage eine überregionale Bedeutung.

Das Objekt bietet eine seltene Kombination aus zentraler, gefragter Lage, naturnahem Umfeld und exzellenter Infrastruktur. Damit entstehen optimale Voraussetzungen sowohl für anspruchsvolles privates Wohnen als auch für eine repräsentative gewerbliche Nutzung mit langfristiger Perspektive. Die Balance zwischen städtischer Nähe und landschaftlicher Weite verleiht dem Standort eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre. Wer

hier lebt oder arbeitet, profitiert von einem Umfeld, das inspirierend und zugleich erholsam wirkt.

Codice oggetto: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Partner di contatto

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

Sven Walter

Hauptstraße 53, 50996 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com