

Pulheim

Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und zwei Stellplätzen in zentraler Lage von Pulheim

CODICE OGGETTO: 25456035



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118,32 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25456035 - 50259 Pulheim

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

CODICE OGGETTO: 25456035 - 50259 Pulheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25456035
Superficie netta	ca. 118,32 m ²
Piano	3
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 25456035 - 50259 Pulheim

Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.10.2035	Consumo finale di energia	50.96 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

CODICE OGGETTO: 25456035 - 50259 Pulheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25456035 - 50259 Pulheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25456035 - 50259 Pulheim

La proprietà



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.

CODICE OGGETTO: 25456035 - 50259 Pulheim

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese moderne 4-Zimmer-Wohnung in bevorzugter Wohnlage von Pulheim-City.

Die ca. 118 m² große Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur fünf Parteien und wurde im Jahr 2014 in massiver Bauweise errichtet.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über die Diele in den großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 56 m². Bodentiefe Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und eröffnen den direkten Zugang zum Balkon mit knapp 12 m² – ein idealer Platz zum Entspannen und Verweilen. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bildet den perfekten Mittelpunkt für gesellige Stunden.

Der private Bereich der Wohnung umfasst drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Mit Wohnflächen zwischen ca. 15 m² und 18 m² bieten diese Räume vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch ein komfortables Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC, die im Alltag für zusätzlichen Komfort sorgen.

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Grundrissgestaltung: kurze Wege, großzügige Flächen und eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich machen diese Wohnung zu einem modernen Rückzugsort mit hoher Wohnqualität.

Technisch überzeugt das Mehrfamilienhaus mit einer energieeffizienten Wärmepumpe, die durch eine Gas-Brennwertanlage unterstützt wird. Diese Hybridlösung verbindet Nachhaltigkeit mit Versorgungssicherheit und sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Zwei im Kaufpreis enthaltene Außenstellplätze runden das attraktive Angebot ab. Außerdem verfügt die Wohnung über einen Kellerraum.

Zusammengefasst entsteht hier ein Zuhause für Menschen, die Wert auf modernes Wohnen, Helligkeit, Großzügigkeit und eine funktionale Raumaufteilung legen.

CODICE OGGETTO: 25456035 - 50259 Pulheim

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25456035 - 50259 Pulheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 50.96 kwh/(m²*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 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: 25456035 - 50259 Pulheim

Partner di contatto

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

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com