

Pulheim

Storica casa bifamiliare nel cuore di Pulheim, ristrutturata con stile e situata in posizione centrale

Codice oggetto: 25456037



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124,64 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 565 m²

Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

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

Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25456037
Superficie netta	ca. 124,64 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1909
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	149.82 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.09.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1909

Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

La proprietà



Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

La proprietà



Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

La proprietà



Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

La proprietà



Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

La proprietà



Codice oggetto: 25456037 - 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: 25456037 - 50259 Pulheim

Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questa affascinante casa bifamiliare, costruita nel 1909, che colpisce per il suo riuscito mix di fascino storico e ristrutturazioni moderne. Con circa 124,64 m² di superficie abitabile e un generoso terreno di circa 565 m², in posizione centrale a Pulheim, questa casa offre una varietà di possibilità per coppie e piccole famiglie. Al piano terra, l'ingresso conduce alla zona giorno con un ampio soggiorno e un'accogliente cucina. Il bagno per gli ospiti è stato ristrutturato nel 2024. Un punto forte è la veranda, aggiunta nel 2022: amplia lo spazio abitabile tutto l'anno e crea un passaggio senza soluzione di continuità verso il giardino. Al piano superiore si trovano un'ampia camera da letto e un bagno, rimodernati nel 2004. La mansarda offre altre due spaziose camere da letto con un'elegante galleria, creando un senso di spazio unico. Il seminterrato offre un pratico locale con ampio spazio di archiviazione. La proprietà è stata ampiamente ristrutturata negli ultimi anni: nuovi pavimenti in laminato, interni rinnovati e un bagno per gli ospiti recentemente ristrutturato sono stati completati nel 2024. La cucina e il bagno principale sono stati ristrutturati rispettivamente nel 2014 e nel 2004, così come l'impianto elettrico e quello di riscaldamento a gas, anch'essi aggiornati nel 2004. L'ampio terreno offre numerose possibilità, sia per rilassarsi all'aperto, giocare o creare il proprio giardino personalizzato. Due garage nella proprietà completano l'offerta. Questa casa ha storia e carattere e, grazie ai numerosi interventi di modernizzazione, è pronta per essere abitata immediatamente, lasciando comunque ampio spazio alle vostre idee. Ha suscitato il vostro interesse? Saremo lieti di fornirvi ulteriori dettagli e fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

Tutto sulla posizione

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage von Pulheim, nur wenige Schritte von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr entfernt. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, charmanten Altbauten und gepflegten Einfamilienhäusern – ein Umfeld, das Lebensqualität und Stadtnähe harmonisch verbindet.

Pulheim selbst zählt zu den begehrtesten Wohnorten im Rhein-Erft-Kreis und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Restaurants sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen sind schnell erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot – von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen direkt im Ort.

Für Pendler bietet Pulheim eine optimale Verkehrsanbindung: Der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Köln, Düsseldorf und die umliegenden Städte. Auch mit dem Auto ist die Kölner Innenstadt über die A1 und A57 in etwa 20 Minuten erreichbar.

Erholungssuchende finden in der Umgebung zahlreiche Grünflächen, Felder und Spazierwege – ideal für Freizeit, Sport und Naturgenuss. So vereint die Lage urbanen Komfort mit der Ruhe einer gewachsenen Wohngegend – ein idealer Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 149.82 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Codice oggetto: 25456037 - 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