

Pulheim

## Moderno appartamento di 4 locali con balcone e due posti auto in posizione centrale a Pulheim

Codice oggetto: 25456035d



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

PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119,32 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25456035d - 50259 Pulheim

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

Codice oggetto: 25456035d - 50259 Pulheim

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25456035d                 |
| Superficie netta    | ca. 119,32 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 3                         |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 2014                      |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 498.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio                                                         |

Codice oggetto: 25456035d - 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: 25456035d - 50259 Pulheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25456035d - 50259 Pulheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25456035d - 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: 25456035d - 50259 Pulheim

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questo moderno appartamento di 4 locali in una zona residenziale privilegiata di Pulheim. L'appartamento di circa 118 m<sup>2</sup> si trova in un condominio ben tenuto con sole cinque unità ed è stato costruito nel 2014 con solidi metodi di costruzione. Entrando nell'appartamento, si passa attraverso il corridoio fino all'ampio soggiorno, sala da pranzo e cucina open space di circa 56 m<sup>2</sup>. Le finestre a tutta altezza inondano lo spazio di luce naturale e offrono accesso diretto al balcone di quasi 12 m<sup>2</sup>, un luogo ideale per rilassarsi e divertirsi. La cucina open space si integra perfettamente nella zona giorno e costituisce il fulcro perfetto per intrattenere. La zona privata dell'appartamento comprende tre camere da letto ben proporzionate, che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto principali, camerette o uffici. Con superfici abitative che vanno da circa 15 m<sup>2</sup> a 18 m<sup>2</sup>, questi spazi offrono una varietà di possibilità. L'appartamento dispone inoltre di un comodo bagno con doccia e vasca, nonché di un WC separato per gli ospiti, che offre ulteriore comfort. La planimetria ben progettata è particolarmente degna di nota: distanze brevi, spazi ampi e una netta separazione tra zona giorno e zona notte rendono questo appartamento un rifugio moderno con un'elevata qualità abitativa. Dal punto di vista tecnico, l'edificio vanta una pompa di calore a risparmio energetico supportata da una caldaia a gas a condensazione. Questa soluzione ibrida combina sostenibilità e approvvigionamento energetico affidabile e garantisce un comfort abitativo contemporaneo. Due posti auto esterni, inclusi nel prezzo di acquisto, completano questa interessante offerta. L'appartamento comprende anche una cantina. In breve, questa è una casa per chi apprezza la vita moderna, la luminosità, gli spazi ampi e una disposizione funzionale.

Codice oggetto: 25456035d - 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: 25456035d - 50259 Pulheim

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 50.96 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 25456035d - 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](mailto:pulheim@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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