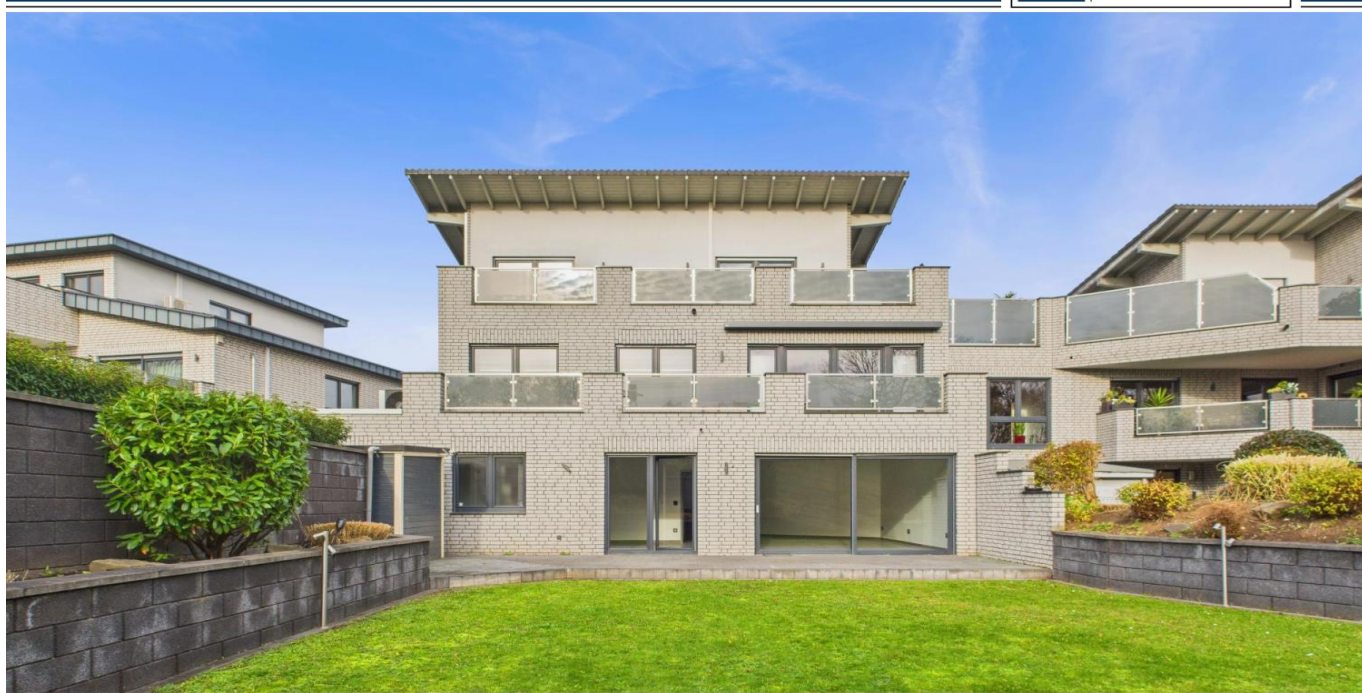


Pulheim

Esclusiva casa a schiera con giardino, bagno termale e disposizione flessibile degli spazi in una posizione privilegiata a Pulheim

Codice oggetto: 25456042



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 3.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 291,68 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 745 m²

Codice oggetto: 25456042 - 50259 Pulheim

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

Codice oggetto: 25456042 - 50259 Pulheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25456042
Superficie netta	ca. 291,68 m ²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	4
Anno di costruzione	2010
Garage/Posto auto	1 x Garage, 100 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	3.000 EUR
Costi aggiuntivi	250 EUR
Casa	Casa di città
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25456042 - 50259 Pulheim

Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	02.06.2035	Consumo energetico	36.40 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

Codice oggetto: 25456042 - 50259 Pulheim

La proprietà



Codice oggetto: 25456042 - 50259 Pulheim

La proprietà



Codice oggetto: 25456042 - 50259 Pulheim

La proprietà



Codice oggetto: 25456042 - 50259 Pulheim

La proprietà



Codice oggetto: 25456042 - 50259 Pulheim

La proprietà



Codice oggetto: 25456042 - 50259 Pulheim

La proprietà



Codice oggetto: 25456042 - 50259 Pulheim

La proprietà



Codice oggetto: 25456042 - 50259 Pulheim

La proprietà



Codice oggetto: 25456042 - 50259 Pulheim

La proprietà



Codice oggetto: 25456042 - 50259 Pulheim

La proprietà



Codice oggetto: 25456042 - 50259 Pulheim

La proprietà



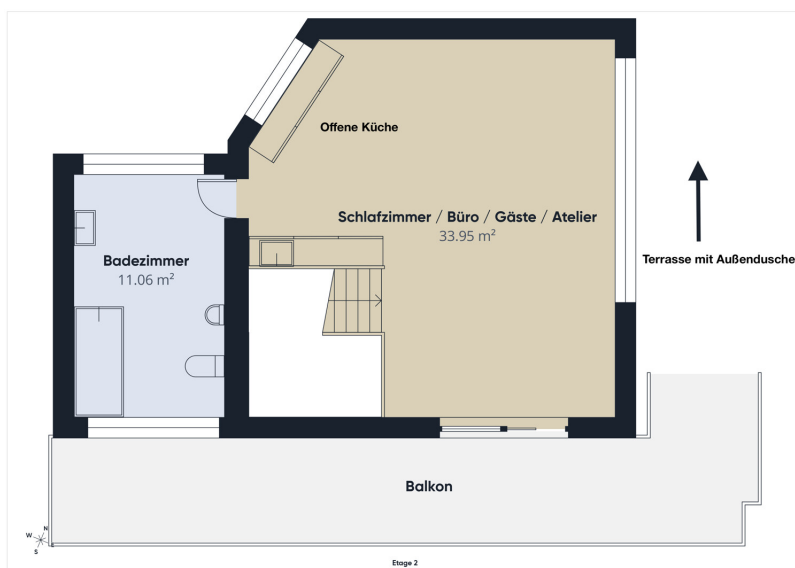
KOSTENFREIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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: 25456042 - 50259 Pulheim

Planimetrie





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: 25456042 - 50259 Pulheim

Una prima impressione

VON POLL Immobilien presenta questa eccezionale e spaziosa casa a schiera su tre piani con circa 291 m² di superficie abitabile in una delle zone residenziali più ambite di Pulheim. L'immobile combina uno stile di vita elegante con opzioni di utilizzo flessibili e caratteristiche tecniche di alta qualità: ideale per coppie, famiglie o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Piano terra - Spazioso soggiorno su un unico livello: il piano terra offre una generosa superficie abitabile di circa 54 m², che colpisce per le sue ampie finestre e la meravigliosa vista aperta sul giardino. Nella parte anteriore del piano terra si trova una cucina, attualmente una cucina componibile situata nella zona d'ingresso, un residuo del precedente appartamento separato. Questa zona può essere reintegrata nel design generale in futuro. Su questo piano si trova anche una stanza separata (attualmente una camera da letto con bagno privato), che può essere facilmente convertita in una cucina più grande grazie ai comodi allacciamenti idrici e fognari nel bagno. Un moderno bagno con doccia completa il piano terra. Le porte scorrevoli a tutta altezza conducono direttamente al giardino soleggiato di circa 400 m² esposto a sud, dotato di casetta da giardino, irrigazione automatica tramite fontana (sistema Gardena) e accesso diretto al garage. Piano superiore: camera da letto, spogliatoio e ufficio: il piano superiore combina un'ampia zona giorno con spazi esclusivi. Questo livello comprende una camera da letto (circa 24 m²) che si affaccia direttamente su uno spogliatoio separato (circa 13 m²). Adiacente si trova un imponente bagno (circa 27 m²) con vasca da bagno freestanding, doccia extra-large, bidet e doppio lavabo: un'area benessere privata. Un'altra stanza molto spaziosa (circa 35 m²) è ideale come studio, studio o ulteriore spazio abitativo. Un WC separato completa questo piano. Ampie finestre si aprono su un balcone con tenda da sole e offrono una vista ampia e libera sulla proprietà. Mansarda: studio, atelier, area benessere e terrazza panoramica. La mansarda è un vero gioiello, che offre una varietà di utilizzi. Un'ampia camera da letto di circa 34 m² costituisce la stanza centrale di questo piano, perfetta come ufficio, zona ospiti/adolescenti o studio. Adiacente si trova un moderno bagno con vasca extra-large e orinatoio. La terrazza perimetrale con doccia esterna offre eccezionali possibilità di design, dalle zone lounge a un rifugio benessere privato. La mansarda dispone inoltre di aria condizionata e di un pratico angolo cottura, attualmente utilizzato come studio e sala riunioni. L'immobile colpisce per le sue finiture di alta qualità: pavimenti in granito nella zona giorno, legno di noce americano nella camera da letto e nella zona guardaroba, diversi bagni esclusivi con vasche da bagno di alta qualità, docce extra-large, bidet e orinatoi, nonché moderne porte basculanti e scorrevoli che conducono al balcone e alla terrazza. Una pompa di calore con riscaldamento a pavimento, controllo domotico KNX, illuminazione automatica delle scale e aria condizionata in mansarda completano le

specifiche tecniche. L'ombreggiamento è garantito da tende esterne elettriche, tende interne su misura e una tenda da sole al piano superiore. L'immobile è disponibile da subito. Il canone di locazione totale è di € 3.350,00, così composto: € 3.000,00 di canone base, € 100,00 per il garage e € 250,00 di acconto per le utenze, incluso il riscaldamento. Su richiesta, è possibile installare nel garage una wallbox per la ricarica di veicoli elettrici. Siete interessati? Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e organizzare una visita.

Codice oggetto: 25456042 - 50259 Pulheim

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten, verkehrsberuhigten Wohnlagen von Pulheim. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, einem hohen Freizeitwert und kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Spielplätze, diverse Supermärkte, Bäckereien, Boutiquen, Ärzte, Restaurants und Cafés sowie Fitnessstudios, eine Postfiliale und weitere Geschäfte.

Das weitläufige Naherholungsgebiet rund um die Pulheimer Laache, den Orrer Wald und den Pulheimer See grenzt direkt an das Wohngebiet „Edelsteingarten“ und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Das nahegelegene Gewerbegebiet bietet darüber hinaus eine hervorragende Infrastruktur – unter anderem mit Baumarkt, Tierbedarf, Waschstraße und Getränkehandel.

Die Anbindung nach Köln, zum Kölner Westen und an das regionale Verkehrsnetz ist hervorragend, ebenso die ÖPNV-Anbindungen Richtung Köln, Frechen und Bergheim.

Codice oggetto: 25456042 - 50259 Pulheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 36.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

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: 25456042 - 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