

Pulheim

## Secret Sale – Exklusiv. Diskret. Mit Weitblick ins Grüne.

*Codice oggetto: 26456030secret*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

**PREZZO D'ACQUISTO: 648.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26456030secret - 50259 Pulheim**

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

**Codice oggetto: 26456030secret - 50259 Pulheim**

## A colpo d'occhio

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 26456030secret                                |
| Superficie netta    | ca. 90 m <sup>2</sup>                         |
| Piano               | 2                                             |
| Vani                | 3                                             |
| Camere da letto     | 1                                             |
| Bagni               | 1                                             |
| Anno di costruzione | 2022                                          |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato, 30000 EUR (Vendita) |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 648.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Cucina componibile                                                        |

**Codice oggetto: 26456030secret - 50259 Pulheim**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento       | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Elettricità       | Consumo energetico                                    | 14.00 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.10.2032        | Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Fonte di alimentazione                  | Calore geotermico | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2022                             |

**Codice oggetto: 26456030secret - 50259 Pulheim**

## La proprietà



### 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: 26456030secret - 50259 Pulheim**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen vorab und exklusiv ein neuwertiges Penthouse in einer der begehrtesten Lagen des Pulheimer Planetenviertels.

Ganz oben im Staffelgeschoss eines modernen Wohnensembles erwartet Sie eine im Jahr 2022 errichtete 3-Zimmer-Wohnung, die zeitgemäße Architektur, hochwertige Materialien und komfortables Wohnen auf einer Ebene zu einem außergewöhnlich harmonischen Ganzen verbindet. Bodentiefe Fensterflächen und ein großzügiger Südost-Balkon eröffnen einen freien Blick über Baumkronen bis in die angrenzende Grünlandschaft – eine seltene Verbindung aus Weite, Ruhe und Privatsphäre.

Ausgesuchte Ausstattung, eine feine Gebäudetechnik und die Energieeffizienzklasse A+ unterstreichen den Anspruch dieses besonderen Zuhauses.

Dieses Objekt vermarkten wir bewusst diskret und noch vor der öffentlichen Präsentation. Für nähere Informationen oder einen ersten vertraulichen Austausch stehen wir Ihnen jederzeit gern persönlich zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26456030secret - 50259 Pulheim**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich im beliebten Planetenviertel – einem modernen und verkehrsberuhigten Wohnquartier am grünen Rand von Pulheim. Gepflegte Straßen, zeitgemäße Architektur und ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld prägen die Umgebung. Gleichzeitig beginnt die Natur beinahe vor der Haustür: Schon nach wenigen Gehminuten erreichen Sie weitläufige Grünflächen und schöne Wege für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren.

Ein besonderes Highlight ist der freie Blick vom Südost-Balkon. Statt auf gegenüberliegende Häuser schauen Sie über eine gewachsene Grün- und Gehölzlandschaft bis in die offene Umgebung. Diese seltene Kombination aus Weite, Privatsphäre und Naturnähe verleiht der Lage eine außergewöhnlich entspannte Wohnqualität.

Auch im Alltag profitieren Sie von angenehm kurzen und überwiegend ebenen Wegen. Der Westpark ist in wenigen Minuten erreichbar, ein Supermarkt liegt etwa zehn Gehminuten entfernt. Das Pulheimer Zentrum mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Cafés und Restaurants erreichen Sie in rund 20 Minuten zu Fuß. Ergänzt wird das Angebot durch das Kultur- und Medienzentrum, die Stadtbücherei sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Der Bahnhof liegt etwa 15 Gehminuten entfernt. Von hier gelangen Sie je nach Verbindung in rund 25 Minuten zum Kölner Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto sind Köln, Düsseldorf und die umliegenden Wirtschaftsstandorte über die nahe gelegenen Autobahnen gut erreichbar.

Kindertagesstätten, Schulen und mehrere Spielplätze befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Damit eignet sich die Lage gleichermaßen für Paare und Berufstätige, für kleinere Familien sowie für Menschen, die heute schon an komfortables Wohnen im Alter denken.

Hier verbinden sich Ruhe, Weitblick und Natur mit den kurzen Wegen einer lebendigen Stadt – ideal für alle, die Köln in Reichweite wissen möchten, zu Hause aber bewusst entspannter wohnen wollen.

**Codice oggetto: 26456030secret - 50259 Pulheim**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Rechtlicher Hinweis:** Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

**Codice oggetto: 26456030secret - 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)**