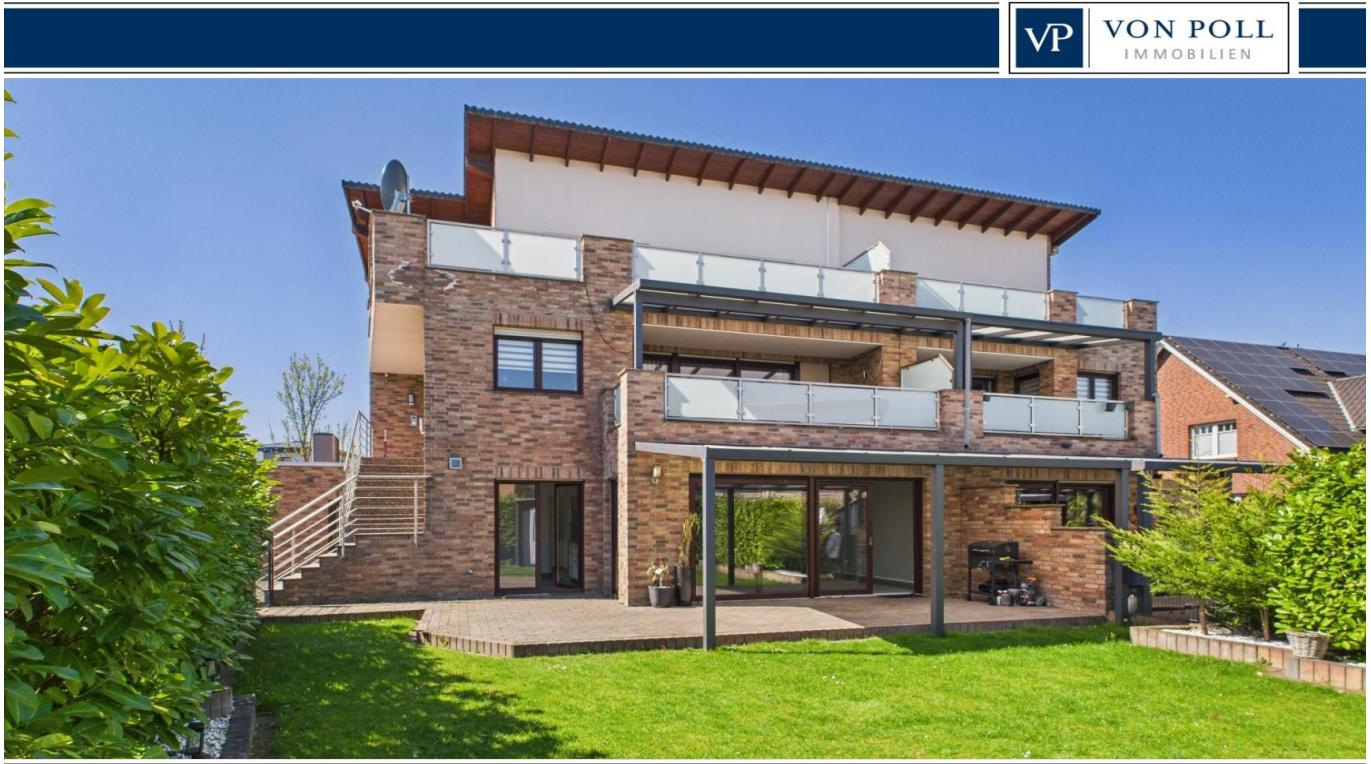


pulheim – Pulheim

# Moderna casa bifamiliare con unità abitativa al piano terra libera in posizione privilegiata a Pulheim

**Codice oggetto: 25456010**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 411 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

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

Codice oggetto: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25456010               |
| Superficie netta    | ca. 300 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a una sola falda       |
| DISPONIBILE DAL     | 19.05.2025             |
| Vani                | 8                      |
| Camere da letto     | 6                      |
| Bagni               | 4                      |
| Anno di costruzione | 2010                   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage             |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 950.000 EUR   |
| Casa                   | Casa bifamiliare  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Balcone                                      |

Codice oggetto: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Dati energetici

|   |                                      |   |                                  |
|---|--------------------------------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo energetico                                    | 30.52 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.04.2035                           | Classe di efficienza energetica                       | A                                |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2010                             |

Codice oggetto: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La proprietà



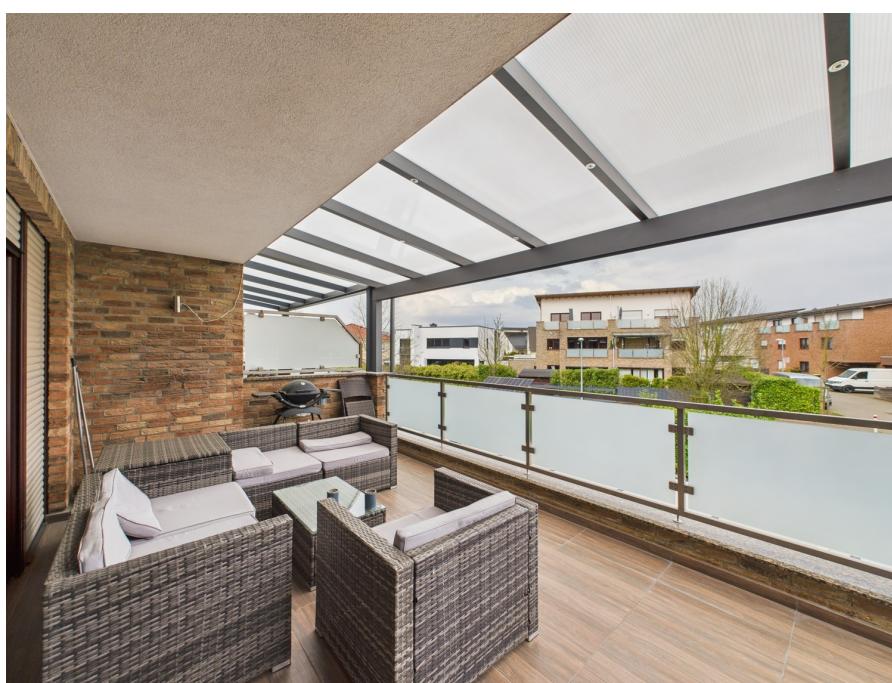
Codice oggetto: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La proprietà



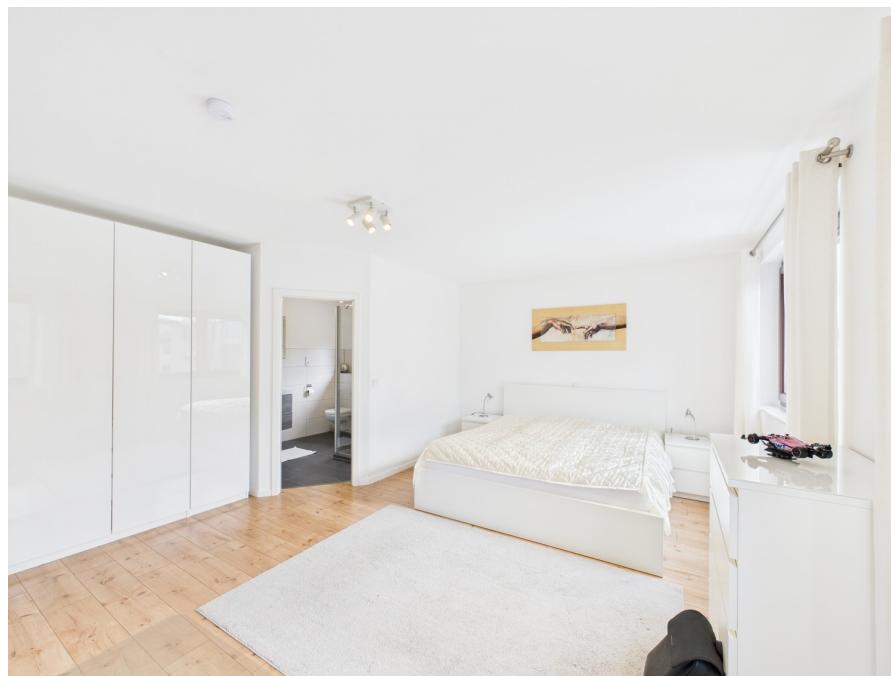
Codice oggetto: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La proprietà



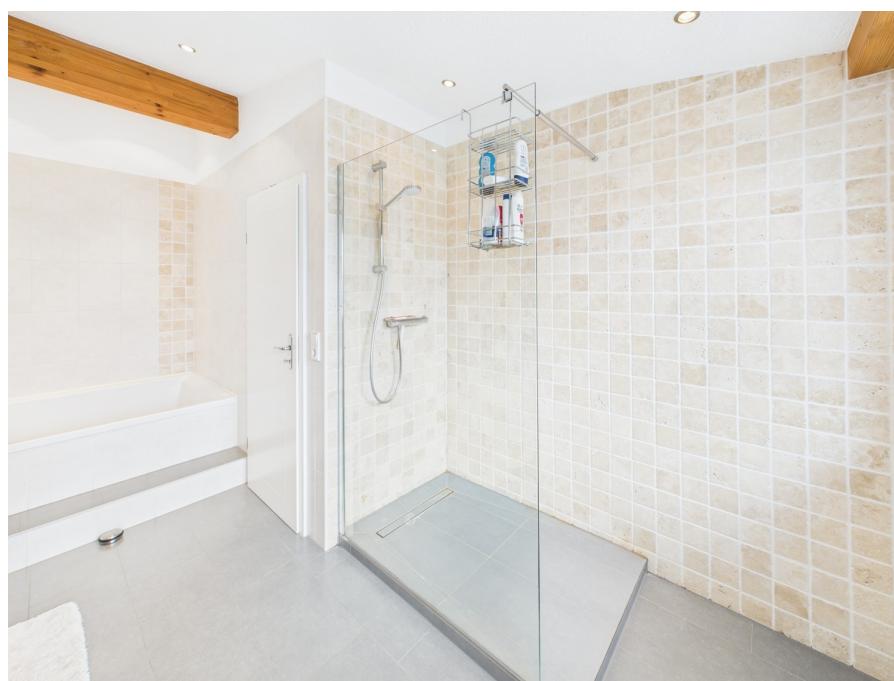
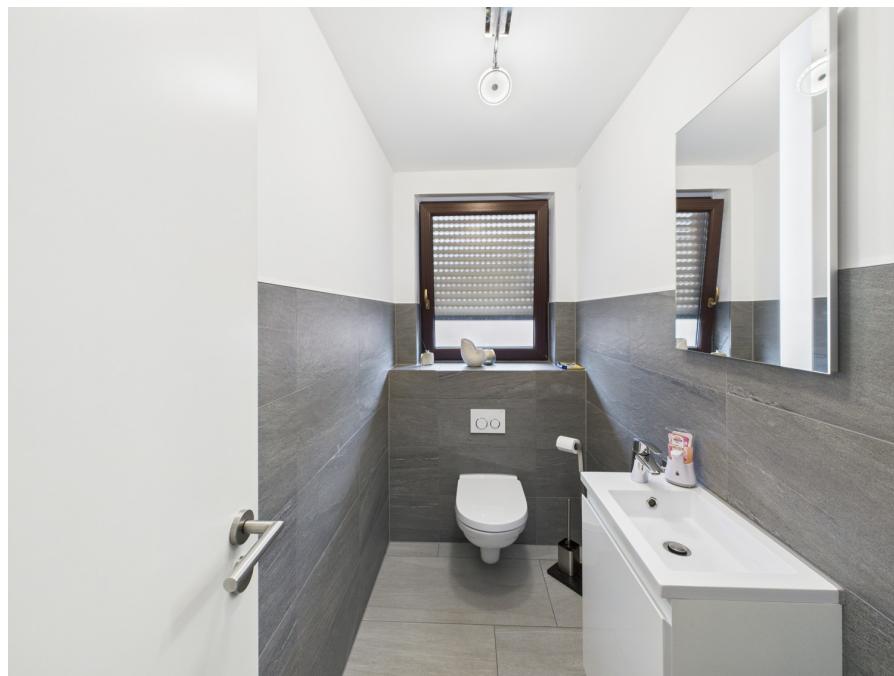
Codice oggetto: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## La proprietà

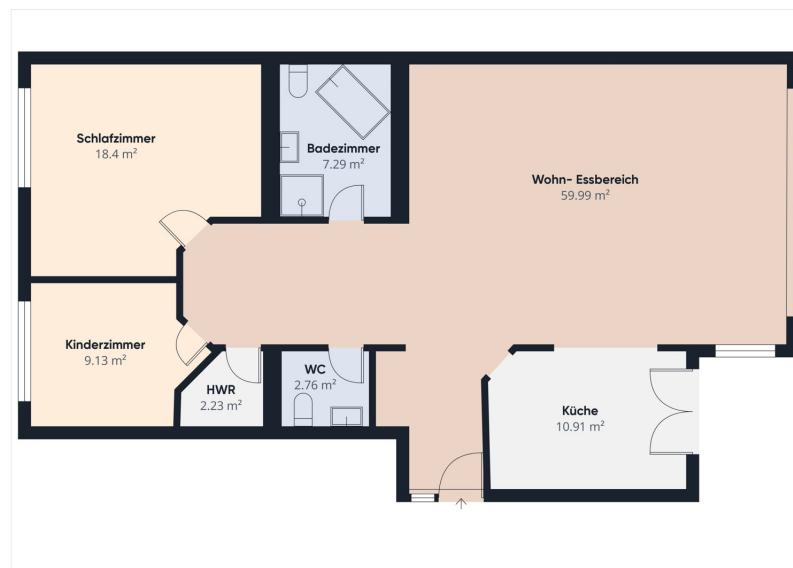


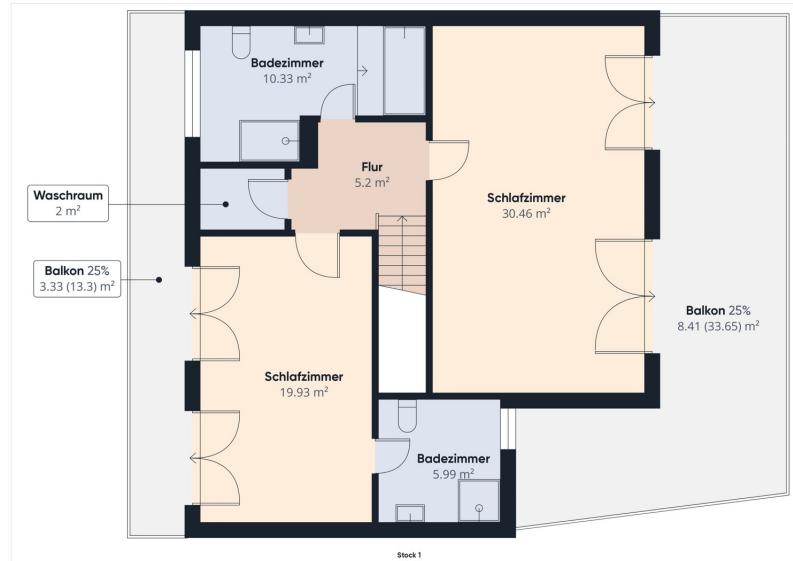
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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: 25456010 - 50259 pulheim – 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: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questa moderna casa bifamiliare con versatile potenziale di utilizzo in una posizione ricercata a Pulheim. Situata in una tranquilla zona residenziale ma con ottimi collegamenti di trasporto, questa elegante e solida casa bifamiliare offre una combinazione ideale tra proprietà e opportunità di investimento. Costruita nel 2010, la proprietà è in ottime condizioni e vanta finiture di alta qualità, ampi spazi e un interessante terreno di circa 411 m<sup>2</sup>. La superficie abitabile totale di circa 300 m<sup>2</sup> è suddivisa in due appartamenti separati, adatti per l'affitto parziale o totale. L'appartamento al piano terra di circa 121 m<sup>2</sup> con tre locali è attualmente libero e disponibile per l'occupazione immediata o l'affitto. Dispone di un'ampia zona giorno e pranzo con cucina a pianta aperta, due camere da letto, un bagno con luce naturale, vasca angolare e doccia, nonché un WC per gli ospiti e un pratico ripostiglio. Le finestre a tutta altezza e i due accessi diretti alla terrazza coperta e al curato giardino soleggiato esaltano la piacevole atmosfera abitativa. Questo appartamento duplex di circa 180 m<sup>2</sup>, situato al primo e secondo piano, è affittato dal 2020 per 1.500 € (utenze escluse) ed è accessibile tramite una scala esterna separata. Distribuito su due piani, offre cinque locali, di cui quattro camere da letto, due bagni moderni, di cui due en suite, e due ampie terrazze sul tetto con vista mozzafiato. La zona giorno e pranzo open space con cucina adiacente e balcone coperto creano un'atmosfera confortevole. Due ripostigli e un bagno per gli ospiti separato completano questa unità. Le caratteristiche dell'edificio soddisfano ogni desiderio: riscaldamento a pavimento su tutti i piani, tapparelle elettriche, finestre e porte scorrevoli di alta qualità, eleganti pavimenti in granito e raffinate ringhiere in acciaio inox garantiscono un elevato standard abitativo. Un garage offre ulteriore comfort. Un immobile versatile in una posizione tranquilla ma centrale a Pulheim, ideale per uso personale o come investimento.

Codice oggetto: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Dettagli dei servizi

Alles auf einen Blick:

- Zweifamilienhaus
- Massivbauweise
- Baujahr 2010
- Voll verklinkert
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- hochwertige Fenster- und Schiebetüranlagen

Erdgeschosswohnung:

- Dreizimmerwohnung
- großer offener Wohn-Essbereich
- offene Küche
- Schiebeelement zur Terrasse
- weiterer Terrassenausgang von der Küche aus
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- schöner Sonnengarten
- Die Erdgeschosswohnung ist leerstehend und kann selbst bezogen oder vermietet werden

Obergeschosswohnung:

- Maisonettewohnung
- vermietet an eine Familie
- Zugang der Wohnung über eine Außentreppe
- 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer

1. OG:

- Großer Wohn-Essbereich
- angrenzende Küche
- Ausgang zum überdachten Balkon von der Küche und vom Wohnbereich aus
- Gäste-WC
- zwei Schlafzimmer
- Ein modernes en suite Badezimmer mit Tageslicht
- zwei Abstellräume

2. OG:

- zwei große Schlafzimmer mit jeweils angrenzender Dachterrasse

- zwei Dachterrassen
- Zwei Badezimmer, davon ein en suite Bad
- Abstellraum

Codice oggetto: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim

## Tutto sulla posizione

Pulheim ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen und liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Köln entfernt. Die Stadt Pulheim hat eine Einwohnerzahl von etwa 57.000 und ist in 12 Stadtteile unterteilt.

Das Stadtzentrum von Pulheim ist geprägt von einer Kombination aus historischen und modernen Gebäuden. Der Pulheimer Bahnhof ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und bietet eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Köln, Düsseldorf und Aachen. In der Innenstadt befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Auch die Bildung Ihrer Kinder wird in Pulheim bestens gefördert. In Pulheim gibt es einige Grundschulen, ein Gymnasium und eine Realschule, die von der Immobilie sogar zu Fuß zu erreichen sind. Aber auch die umliegenden Schulen sind mit dem Bus oder Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

In der näheren Umgebung der Stadt Pulheim gibt es mehrere Naturschutzgebiete, wie das Pulheimer Bach- und Quellgebiet oder die Pulheimer Seenlandschaft. Diese bieten Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Schwimmen. Außerdem gibt es in Pulheim mehrere Parks und Grünflächen.

Kulturell bietet Pulheim einige interessante Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Paffendorf, welches heute ein Kulturzentrum ist und regelmäßig Veranstaltungen und Ausstellungen beherbergt. Auch die St. Kosmas und Damian Kirche aus dem 12. Jahrhundert ist einen Besuch wert. In der Nähe des Stadtzentrums befindet sich auch das Galeriehaus, welches wechselnde Ausstellungen moderner Kunst zeigt.

Die Stadt Pulheim ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn A1 und A57 sind in kürzester Zeit zu erreichen und bieten eine schnelle Verbindung in Richtung Köln und das Ruhrgebiet. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto zu erreichen.

Insgesamt ist Pulheim eine lebhafte Stadt mit einer guten Infrastruktur und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

**Codice oggetto: 25456010 - 50259 pulheim – Pulheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 30.52 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25456010 - 50259 pulheim – 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)