

**Pulheim**

## **Historischer Charme & massive Betonbauweise – stilvoll modernisiert im Herzen von Pulheim**

*Número da propriedade: 25456037*



**PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 124,64 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 565 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25456037 - 50259 Pulheim**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25456037 - 50259 Pulheim

## Numa vista geral

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Número da propriedade  | 25456037        |
| Área                   | ca. 124,64 m²   |
| Forma do telhado       | Telhado de sela |
| Quartos                | 4               |
| Quartos                | 3               |
| Casas de banho         | 1               |
| Ano de construção      | 1909            |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem     |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 399.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa geminada                                                             |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida                                          |

Número da propriedade: 25456037 - 50259 Pulheim

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
|-----------------------------------|---------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 16.09.2035          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Consumo final de energia                                 | 149.82 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | E                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1909                              |



Número da propriedade: 25456037 - 50259 Pulheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25456037 - 50259 Pulheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25456037 - 50259 Pulheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25456037 - 50259 Pulheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25456037 - 50259 Pulheim

## O imóvel



### 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.

**Número da propriedade: 25456037 - 50259 Pulheim**

## Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1909, die mit einer gelungenen Mischung aus historischem Flair und modernen Sanierungen überzeugt. Auf einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von rund 565 m<sup>2</sup>, gelegen in zentraler Lage von Pulheim, bietet dieses Zuhause vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare und Familien.

Lassen Sie sich vom Ursprungsbaupjahr 1909 nicht täuschen: Dieses Haus wurde in weiten Teilen extrem massiv und zukunftssicher mit Beton verfüllten Durisol-Schalungssteinen sowie einer Stahlbetondecke errichtet. Das sorgt für eine hervorragende Statik, exzellenten Schallschutz und eine hohe natürliche Wärmespeicherung. Großes Plus für Schnellentschlossene: Das Haus ist ab sofort bezugsfrei.

Im Erdgeschoss öffnet sich nach der Diele der Wohnbereich mit einem großzügigen Wohnzimmer von und der einladenden Küche. Das Gäste-WC wurde 2024 erneuert. Ein Highlight ist der im Jahr 2022 realisierte Wintergarten: Er erweitert den Lebensmittelpunkt zu jeder Jahreszeit und schafft den fließenden Übergang in den Garten. Es besteht die Möglichkeit, einen Durchbruch der Wand zwischen Küche und Wohnzimmer vorzunehmen. Eine entsprechende Beispielplanung liegt vor, diese finden Sie ebenfalls in den Immobilienfotos. Bei Fragen zu Planungsdetails sprechen Sie uns gerne jederzeit an.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großes Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, das im Jahr 2004 modernisiert wurde. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere großzügige Schlafzimmer mit stilvoller Empore und schafft so eine besondere Raumwirkung. Der Keller hält einen praktischen Raum mit ausreichend Staufläche für Sie bereit.

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert: Neue Laminatböden, ein überarbeiteter Innenausbau sowie das frisch sanierte Gäste-WC stammen aus dem Jahr 2024. Küche und Hauptbad wurden bereits 2014 bzw. 2004 erneuert, ebenso die Elektrik und die Gasheizung aus dem Jahr 2004.

Massive Substanz & Überraschend sparsam im Verbrauch: Das Haus ist laut Energieausweis in die Klasse E eingestuft, was formal dem historischen Baujahr geschuldet ist. Die Realität sieht jedoch deutlich besser aus: Dank der massiven Außenwände aus Durisol-Schalungssteinen (ein hocheffizienter Holz-Beton-Mantelstein) verfügt das Gebäude über eine hervorragende natürliche Isolierung und Wärmespeicherkapazität. Das Haus hält im Sommer die Hitze draußen und speichert im Winter die Wärme ideal, was zu einem spürbar geringen Heizbedarf führt. Zudem wurde das Satteldach bereits nachträglich mit Glaswolle gedämmt.

**Das großzügige Grundstück eröffnet Ihnen viele Möglichkeiten – ob zum Entspannen im Grünen oder zur individuellen Gartengestaltung.**

**Zwei Garagen auf dem Grundstück komplettieren das Angebot.**

**Ein Haus mit Geschichte und Charakter, das durch die zahlreichen Modernisierungen direkt bezugsfertig ist und gleichzeitig viel Raum für eigene Ideen lässt.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Details zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.**



**Número da propriedade: 25456037 - 50259 Pulheim**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25456037 - 50259 Pulheim**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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