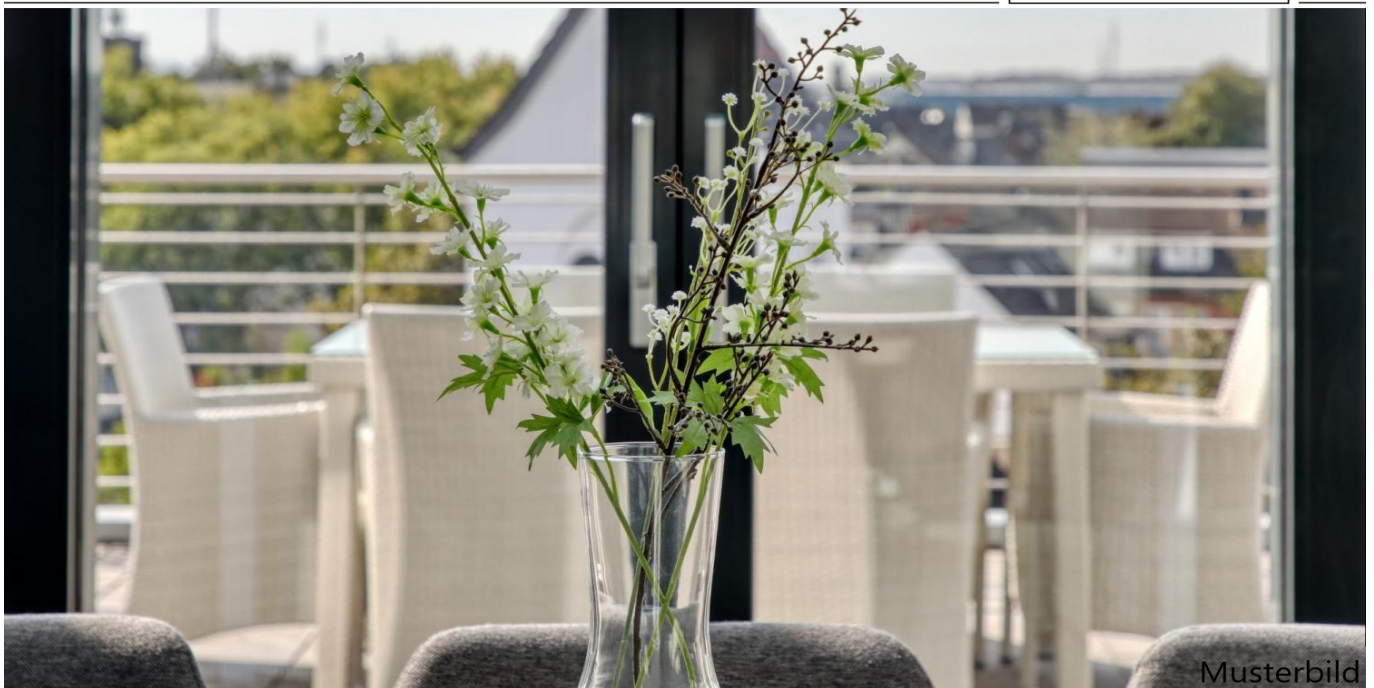


Pulheim – Pulheim

# 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Pulheim

Objektnummer: 24456050



Musterbild

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

KAUFPREIS: 89.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 35,98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24456050 - 50259 Pulheim – Pulheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24456050 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24456050
Wohnfläche	ca. 35,98 m <sup>2</sup>
Etage	3
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1974

Kaufpreis	89.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24456050 - 50259 Pulheim – Pulheim

# Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung

Öl

---

Objektnummer: 24456050 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456050 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Die Immobilie



### 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

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

Objektnummer: 24456050 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24456050 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese 1-Zimmer-Wohnung, die eine ideale Gelegenheit für kreative Köpfe bietet, die ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die renovierungsbedürftige Immobilie besticht durch ihr Potenzial und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der zu entspannten Stunden an der frischen Luft einlädt. Der Aufzug im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort und macht die Wohnung für alle Altersgruppen attraktiv. Aktuell ist die Wohnung vermietet, jedoch wird sie zum 01.02.2025 frei und kann danach direkt genutzt oder renoviert werden. Ob als individuelles Zuhause oder als Kapitalanlage. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.



Objektnummer: 24456050 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Alles zum Standort

Pulheim ist eine mittelgroße Stadt im Rhein-Erft-Kreis in Nordrhein-Westfalen, nur etwa 10 Kilometer nordwestlich von Köln. Pulheim ist bekannt für seine ruhigen Wohnlagen, die dennoch eine hervorragende Anbindung an die nahegelegene Großstadt bieten. Die direkte Umgebung ist vorwiegend von Wohnhäusern geprägt, mit einer Mischung aus Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Straße selbst ist ruhig und weist kaum Durchgangsverkehr auf, was sie besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende macht. Die Nachbarschaft bietet zudem einige Grünflächen, darunter auch den Pulheimer See, der nur wenige Kilometer entfernt liegt. Dieser ist ein beliebtes Naherholungsgebiet, das sich ideal zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren eignet. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar. Verschiedene Supermärkte, darunter REWE, Lidl und Aldi, befinden sich in der Nähe, ebenso wie kleinere Geschäfte und Apotheken. Für Familien ist die Anbindung an Bildungseinrichtungen ebenfalls optimal. Die nächste Grundschule liegt etwa einen Kilometer entfernt, und weiterführende Schulen, wie das Geschwister-Scholl-Gymnasium sind ebenfalls gut zu erreichen. Pulheim verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Pulheim, der rund 1,5 Kilometer entfernt liegt, bietet direkte S-Bahn-Verbindungen nach Köln und Düsseldorf. Die Fahrtzeit zum Kölner Hauptbahnhof beträgt nur etwa 15 Minuten. Auch mit dem Auto ist man schnell auf den wichtigsten Verkehrsachsen: Die Bundesstraße B59 und die Autobahn A57 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten zügige Verbindungen nach Köln, Neuss und in andere Teile der Region. Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig. Neben dem Pulheimer See gibt es in der Stadt Sportvereine, Fitnessstudios und das Schwimmbad „Aquarena Pulheim“, das für Familien und Sportbegeisterte gleichermaßen interessant ist. Wer kulturelle Abwechslung sucht, findet im Kultur- und Medienzentrum Pulheim sowie im örtlichen Kino regelmäßig Veranstaltungen und Unterhaltung. Darüber hinaus veranstaltet die Stadt regelmäßig Märkte und Feste, die das soziale Leben bereichern. Die medizinische Versorgung in Pulheim ist ebenfalls gut. Es gibt zahlreiche Arztpraxen für Haus- und Fachärzte sowie Zahnärzte in der Stadt. Für größere medizinische Anliegen ist das St. Elisabeth Krankenhaus in Köln-Hohenlind in etwa 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Auch im Bereich Sicherheit ist Pulheim gut aufgestellt, mit einer Polizeiwache und einer Feuerwehrewache, die beide zentral gelegen sind und eine schnelle Erreichbarkeit gewährleisten. Insgesamt bietet Pulheim eine attraktive Wohnlage in einem ruhigen und ist dennoch gut angebunden. Die Nähe zu Köln, die gute Infrastruktur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen die Gegend zu einem beliebten Wohnort für Menschen, die städtisches Leben mit der Ruhe des ländlicheren Umlands verbinden möchten.

Objektnummer: 24456050 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24456050 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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