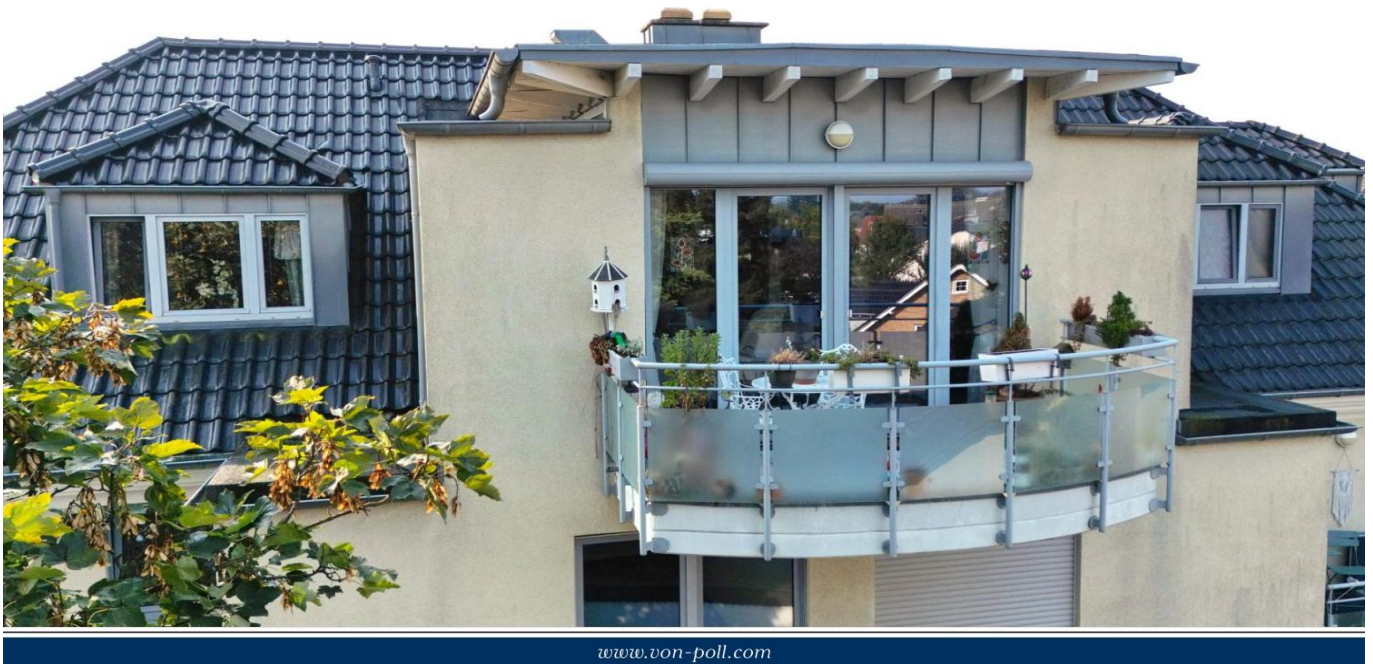


Pulheim – Pulheim

# Gepflegte Zweizimmerwohnung mit Balkon & Stellplatz in modernem Mehrfamilienhaus

Objektnummer: 24456040



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24456040	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2000		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 24456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456040 - 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: 24456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine attraktive Dachgeschosswohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung zeichnet sich durch eine hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung aus. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das durch seinen besonderen Hausflur mit Hotel-Lobby-Charakter besticht. Die Zweizimmerwohnung bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer mit praktischen Einbauschränken, ein Duschbad mit Tageslichtfenster sowie eine moderne Einbauküche. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen sonnigen Balkon, der zum Verweilen an der frischen Luft einlädt. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Ein zusätzlicher Kellerraum bietet nützlichen Stauraum für persönliche Gegenstände und saisonale Utensilien. Ein Aufzug im Haus ermöglicht einen barrierefreien Zugang zur Wohnung und erleichtert den Alltag. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Stellplatz. Interessiert? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild von dieser attraktiven Immobilie.

Objektnummer: 24456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Ausstattung und Details

- sehr gepflegtes Haus mit besonderem Hausflur mit Hotellobby-Charakter
- Zweizimmerwohnung mit sonnigem Balkon
- ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Aufzug
- Einbauküche
- Duschbad mit Tageslichtfenster
- Fußbodenheizung
- Kellerraum
- Stellplatz
- Nutzung der Waschküche oder Anschluss im Badezimmer

Objektnummer: 24456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Alles zum Standort

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. 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 wie den Stadtpark oder den Schlosspark. Kulturell bietet Pulheim einige interessante Sehenswürdigkeiten wie die Kulturveranstaltungen im aufwändig renovierten Rittergut Haus Orr, der Abtei Brauweiler oder Synagoge Stommeln.. Auch die St. Kosmas und Damian Kirche aus dem 12. Jahrhundert ist einen Besuch wert. In der Nähe des Stadtzentrums befindet sich auch das Medienzentrum und der Köstersaal mit vielen kulturellen Veranstaltungen. Die Stadt Pulheim ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Eine schnelle Anbindung an Köln, Düsseldorf oder das Bergische Land ermöglichen die nahen Anschlüsse der Autobahnen A1 und A 57. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto zu erreichen. Insgesamt ist Pulheim eine lebhaft Stadt mit einer guten Infrastruktur und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

Objektnummer: 24456040 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Sonstige Angaben

**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: 24456040 - 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)