

Pulheim – Pulheim

# Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Pulheim mit hochwertiger Ausstattung, Südbalkon und idealer Raumaufteilung

???????? ?????: 24456039



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

???? ?????: 920 EUR • ?????: ca. 73,67 m<sup>2</sup> • ?????: 3

???????? ??????????: 24456039 - 50259 Pulheim – Pulheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24456039 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ??? ??????

|                      |   |
|----------------------|---|
| ???????? ??????????  | 24456039  |
| ????????????         | ca. 73,67 m <sup>2</sup>  |
| ????????             | 5   |
| ????????             | 3   |
| ???????????? ???     | 2   |
| ????????????         |   |
| ????????????         | 1   |
| ????? ?????????????  | 1972  |
| ?????? ????????????? | 1 x ???????????<br>??????????<br>??????????????, 40<br>EUR (????????????) |

|                      |  |
|----------------------|--|
| ??????????????       | ????????   |
| ??????????           | ????????   |
| ??????????????       |  |
| ???????????????????? | ca. 0 m <sup>2</sup>   |
| ??????               |  |
| ????????             | WC ?????????????,<br>????????????????<br>?????????, ?????????? |

????????? ??????????: 24456039 - 50259 Pulheim – Pulheim

?????????????? ????????????

|   |                      |   |                             |
|---|----------------------|---|-----------------------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                    | VERBRAUCH                   |
| ????? ????????????                                  | ?????                | ????????<br>??????????????<br>??????????????        | 145.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 26.02.2034           | ?????????????<br>?????????????????<br>????????????? | E                           |
| ????? ????????????                                  | ?????                | ?????????????<br>?????????????????<br>????????????? |                             |

???????? ??????????: 24456039 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ?????????



???????? ??: 24456039 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ????????



???????? ??: 24456039 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ????????



???????? ??????????: 24456039 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24456039 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24456039 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ?????????



### 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)

???????? ??????????: 24456039 - 50259 Pulheim – Pulheim

??? ?????? ???????????

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese moderne und ansprechende 3-Zimmer-Wohnung in Pulheim, die durch ihre moderne Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung besticht. Im Eingangsbereich befindet sich eine Nische, die perfekt als Garderobe genutzt werden kann. Außerdem gelangt man von der Diele in das Wohnzimmer, die Küche und das Gäste-WC. Die großzügige Einbauküche ist mit hochwertigen AEG-Geräten ausgestattet und bietet genügend Platz für die Entfaltung der eigenen Kochkünste. Das Wohnzimmer mit angrenzendem Balkon bietet durch die große Fensterfront viel Licht und besonders im Sommer kann man auf dem großen Südbalkon die Sonne genießen und entspannte Abende mit Freunden oder der Familie verbringen. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in einen kleinen Flur, der zu den beiden Schlafzimmern und dem modernisierten Bad mit Badewanne führt. Hinter dem Gäste-WC befindet sich ein praktischer Abstellraum. Die Wohnung ist mit eleganten Fliesen und Vinylböden ausgestattet, die nicht nur optisch ansprechend, sondern auch pflegeleicht und langlebig sind. Ein eigener, abschließbarer Kellerraum bietet ausreichend Platz für persönliche Gegenstände. Außerdem steht Ihnen ein Trockenraum mit Wäscheständer zur Verfügung und der Waschmaschinenanschluss befindet sich bequem im Bad. Im Erdgeschoss befindet sich ein Fahrradkeller, in dem Sie Ihre Fahrräder sicher abstellen können. Ein Aufzug sorgt für zusätzlichen Komfort und erleichtert den Zugang zu Ihrer Wohnung. Hinter dem Haus befindet sich ein schöner, neuer Kinderspielplatz, ideal für Familien mit Kindern. Eine elektrische Markise mit Regensensor auf dem Balkon sorgt dafür, dass Sie auch bei wechselhaftem Wetter geschützt sind. Abgerundet wird das Angebot durch einen Stellplatz in der Tiefgarage, der sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung zur Verfügung steht. Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit praktischen Annehmlichkeiten und ist der ideale Ort für Singles, Paare oder kleine Familien. Lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot begeistern!

???????? ??????????: 24456039 - 50259 Pulheim – Pulheim

????????????????? ??? ??????????

Alles auf einen Blick:

- Hochwertige Fliesen- und Vinylböden
- Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne
- Abstellkammer hinter dem Gäste-WC
- Moderne Küche mit AEG Geräten
- Südseite Balkon
- Eigener, abschließbarer Kellerraum
- Trockenraum mit Leinen
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung > Badezimmer
- Fahrradraum im Erdgeschoss
- Aufzug
- Schöner, neuer Kinderspielplatz hinter dem Haus
- Elektrische Markise mit Regensensor
- Stellplatz im Parkhaus (zur Eigennutzung oder Vermietung)

???????? ??????????: 24456039 - 50259 Pulheim – Pulheim

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24456039 - 50259 Pulheim – Pulheim

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 145.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24456039 - 50259 Pulheim – Pulheim

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: pulheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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