

Pulheim – Pulheim

Ein Unikat: Freistehendes Einfamilienhaus in Pulheimer Bestlage

????????? ??????????: 24456054



www.von-poll.com

???? ??????: 1.295.000 EUR • ??????????: ca. 370 m² • ??????????: 11 • ??????? ?????: 483 m²

???????? ??????????: 24456054 - 50259 Pulheim – Pulheim

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

???????? ??????????: 24456054 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ??? ??????

| | | | |
|-----------------------|--|--------------------------|---|
| ???????? ?????????? | 24456054 | ????? ??????? | 1.295.000 EUR |
| ???????????? | ca. 370 m ² | ?????? | ???????????? |
| ?????? ??????? | ?????????? ?????? | ???????????? | ???????????????? |
| ????????? | 11 | ???????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ?????????????? ??? | 10 | ????????? | ??????? |
| ???????????? | | ?????????????? | |
| ???????????? | 5 | ???????????????????????? | ca. 61 m ² |
| ????? ?????????????? | 2014 | ?????? | |
| ?????? ?????????????? | 3 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ??????? | ?????? | ?????????, WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ?????????? |

???????? ?????: 24456054 - 50259 Pulheim – Pulheim

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

| | | | |
|---|-------------------------|---|----------------------------|
| ?????????? ?????????? | ?????????? ????????? | ????????????? ?????????? | BEDARF |
| ???? ????? | ????? | ????? ????? ?????????? | 64.10 kWh/m ² a |
| ?????????? ???????????? ?????? ?? | 24.03.2023 | ????????? ???????????? ????????? | B |
| ???? ????? | ????? | ???? ????? ???????? ? ? ????????? ???????????? | 2014 |

???????? ??????????: 24456054 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ?????????



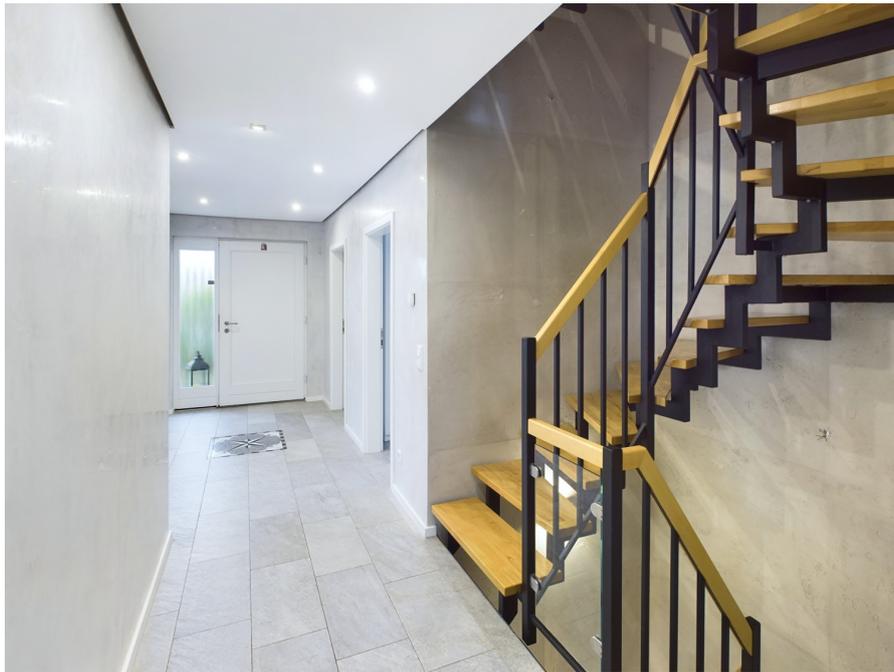
???????? ?????: 24456054 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ????????



???????? ??????????: 24456054 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ?????????



???????? ?????: 24456054 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ????????



???????? ??????????: 24456054 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ?????????



????????? ??????????: 24456054 - 50259 Pulheim – Pulheim

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



???????? ??????????: 24456054 - 50259 Pulheim – Pulheim

?? ?????????



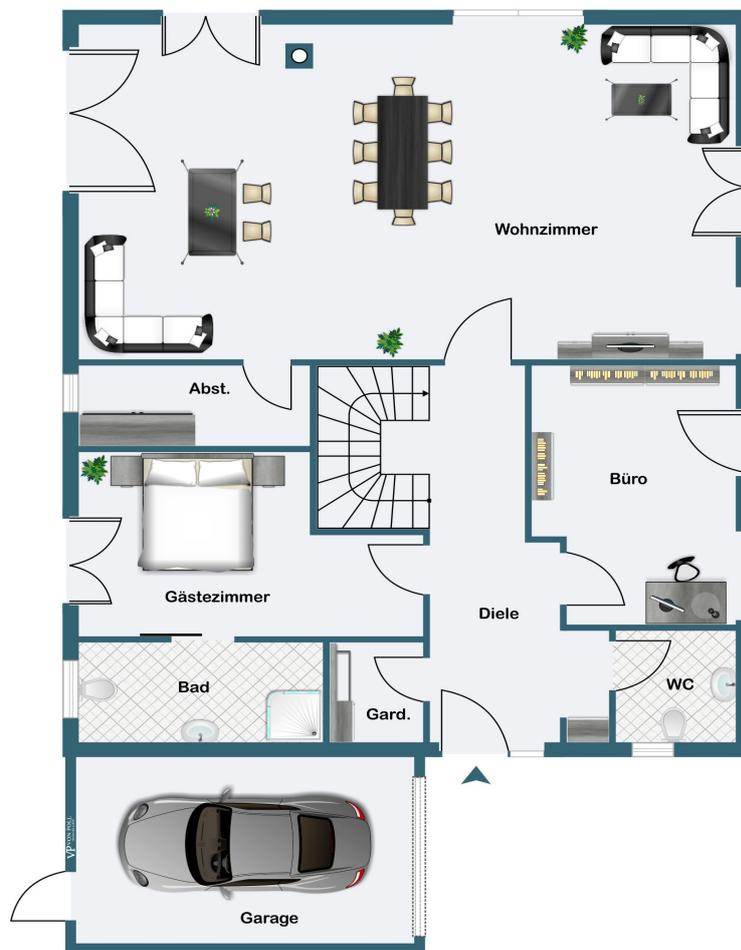
BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

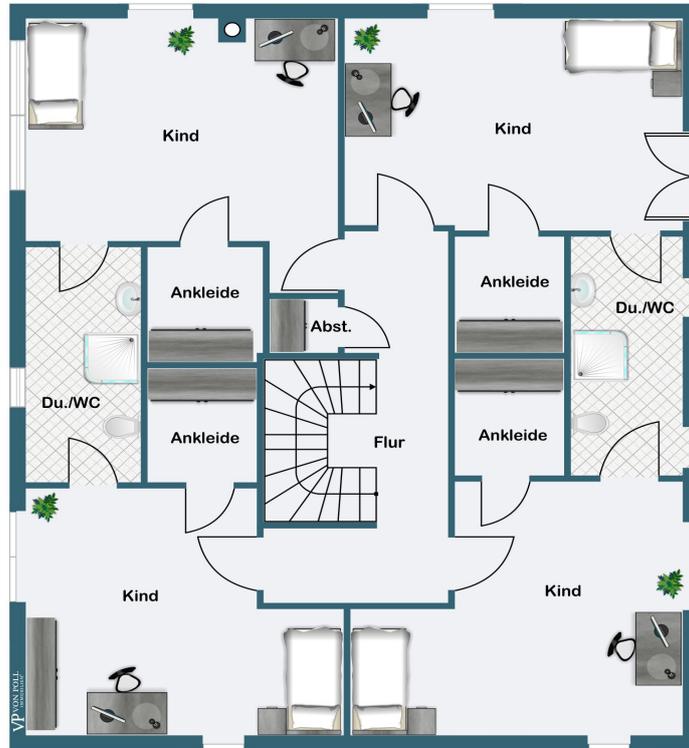
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

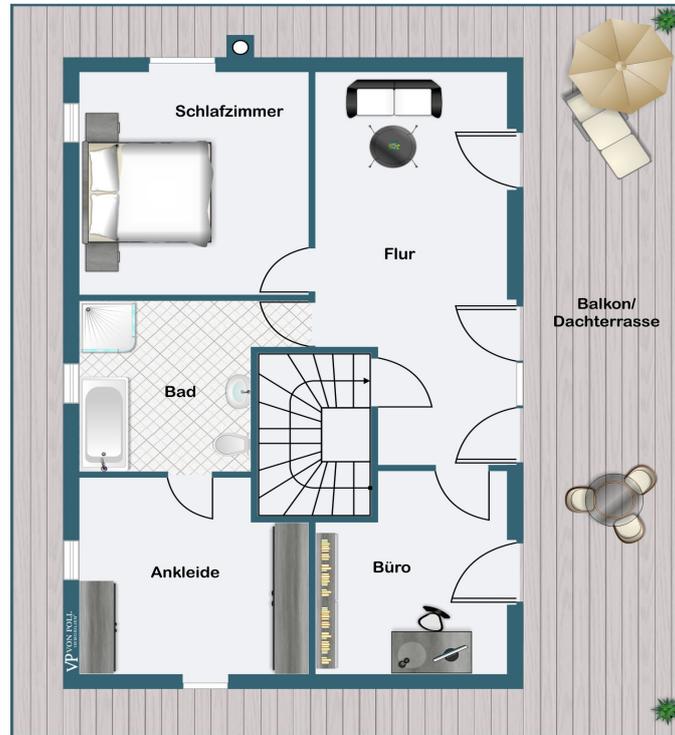
www.von-poll.com

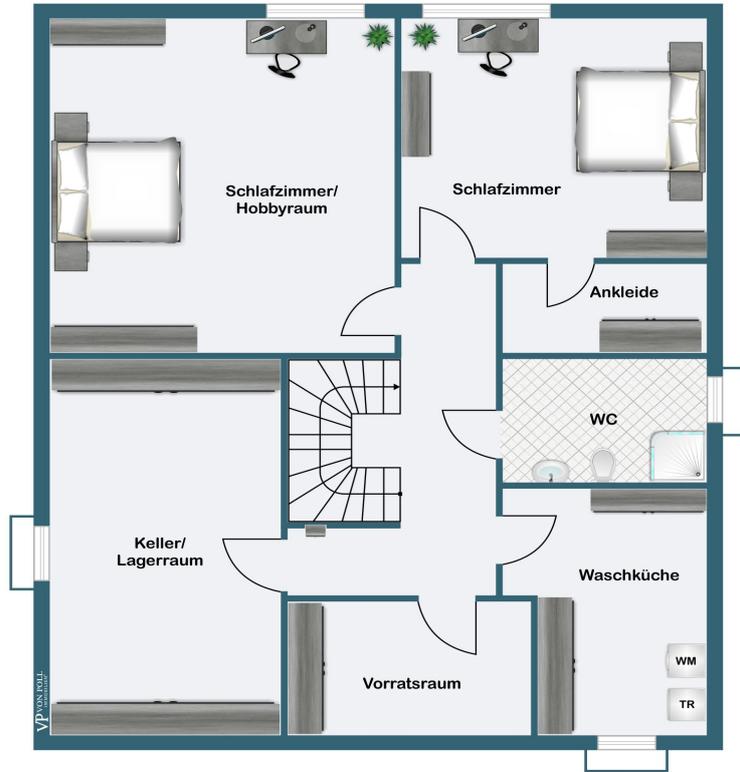
???????? ?????: 24456054 - 50259 Pulheim – Pulheim

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 24456054 - 50259 Pulheim – Pulheim

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

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen dieses exklusive freistehende Einfamilienhaus mit großzügiger Raumaufteilung und gehobener Ausstattung auf insgesamt vier Etagen. Das Einfamilienhaus wurde 2014 in Massivbauweise errichtet und beeindruckt insbesondere durch seine einzigartige Raumanzahl von 10 Schlafzimmern und einer Wohnfläche von ca. 370 m². Das Erdgeschoss besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Hier befinden sich ein stilvolles Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Ein Gästezimmer mit Bad en Suite und ein separates Arbeitszimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Herzstück dieser Ebene ist der 59 m² große, lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener, hochwertiger Küche. Die neuwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist im Kaufpreis enthalten. Die moderne Ausstattung ist ein echter Hingucker. Durch eine in die Küche integrierte Tür gelangt man in einen praktischen Vorratsraum. Der Wohnbereich öffnet sich zur Terrasse und zum Garten - ideal für entspannte Stunden im Freien. Die nach Südwesten ausgerichtete Sonnenterrasse ist teilweise überdacht. Über die Treppe im Flur gelangt man ins Obergeschoss. Die Wände im Flurbereich sind durch ihre Betonoptik ein echtes Highlight. Das Obergeschoss ist ideal für eine große Familie konzipiert. Hier befinden sich vier großzügige Kinderzimmer mit jeweils eigener Ankleide. Jeweils zwei der Zimmer teilen sich ein modernes Tageslichtbad - eine ideale Kombination aus Komfort und Funktionalität. Die Schlafräume sind mit Parkett ausgelegt. Die Rollläden sind im ganzen Haus elektrisch. Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für wohlige Wärme. Das Staffelgeschoss bietet einen separierten Rückzugsort für die Eltern. Es besteht aus einem Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, einem großzügigen Bad mit Dusche und Badewanne sowie zwei weiteren angrenzenden Räumen, die vielseitig genutzt werden können - ob als Wellnessbereich, privates Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Besonders hervorzuheben ist die große Dachterrasse, die genügend Platz zum Aufstellen von Terrassenmöbeln bietet. In der voll unterkellerten Immobilie stehen Ihnen ein Badezimmer mit Dusche, ein Gästezimmer mit eigener Ankleide sowie ein Hobbyraum zur Verfügung. Ergänzt wird diese Ebene durch einen geräumigen Abstellraum, einen Vorratsraum und den Hauswirtschaftsraum. Weitere Annehmlichkeiten sind das Smart Home System, ein Wäscheabwurfschacht vom Dachgeschoss bis ins Untergeschoss, sowie die dreifach verglasten Kunststofffenster. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage am Haus mit Stellplätzen davor. Bei weiteren Fragen oder Besichtigungswünschen freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ??????????: 24456054 - 50259 Pulheim – Pulheim

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

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.

???????? ??????????: 24456054 - 50259 Pulheim – Pulheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2023. Endenergiebedarf beträgt 64.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 24456054 - 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