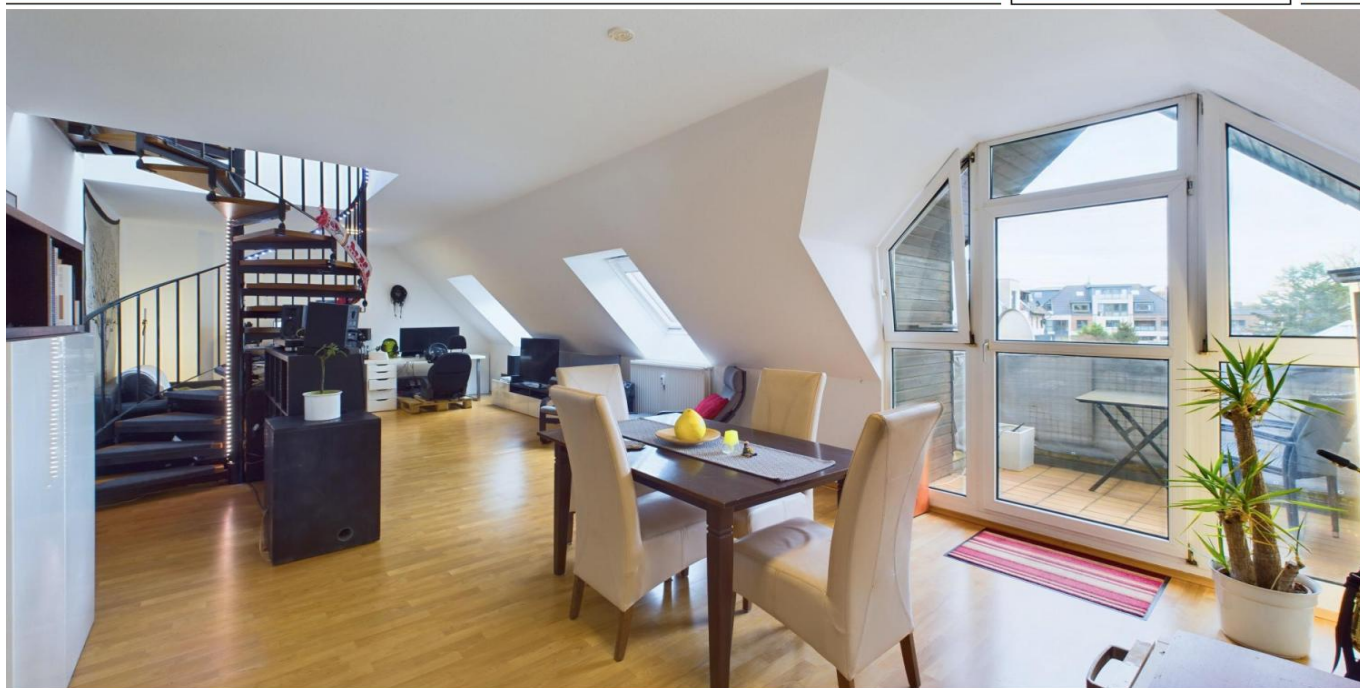


Pulheim – Pulheim

# Großzügige Maisonettewohnung in zentraler Lage von Pulheim

**CODICE OGGETTO: 24456049**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 265.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71,4 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 24456049 - 50259 Pulheim – Pulheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24456049 - 50259 Pulheim – Pulheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24456049
Superficie netta	ca. 71,4 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	265.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 24456049 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.06.2027	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

CODICE OGGETTO: 24456049 - 50259 Pulheim – Pulheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456049 - 50259 Pulheim – Pulheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456049 - 50259 Pulheim – Pulheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456049 - 50259 Pulheim – Pulheim

## La proprietà



### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

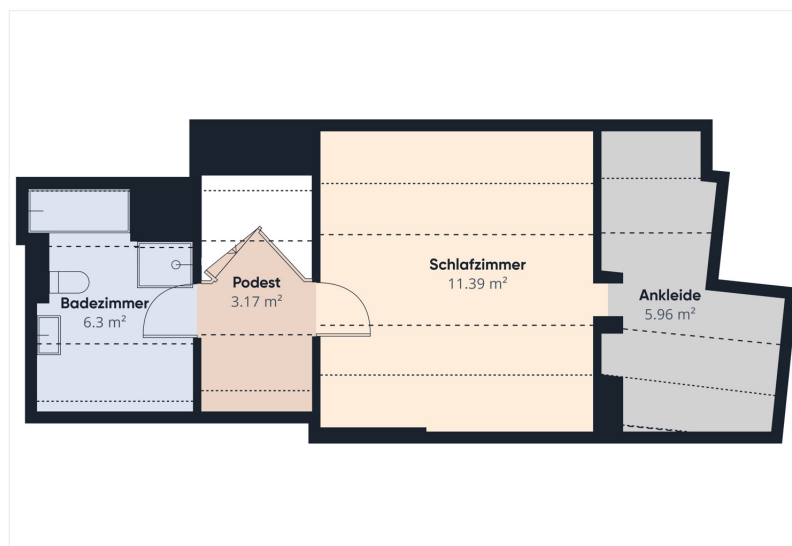
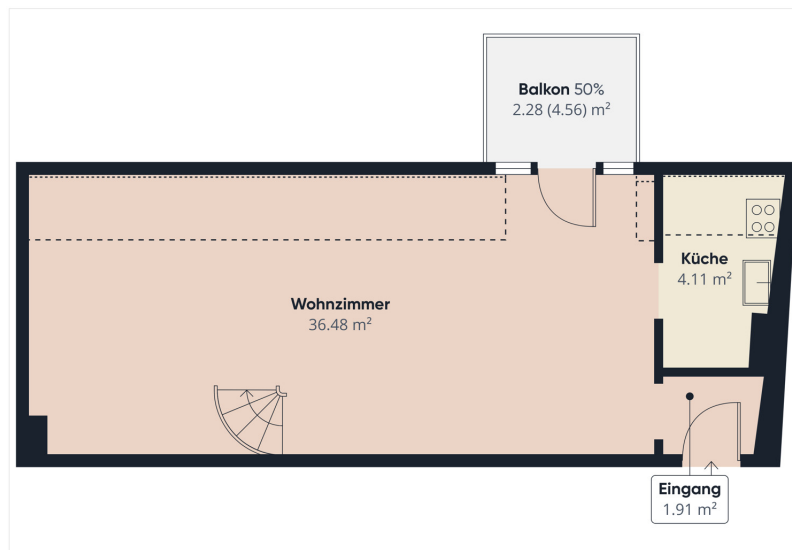
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

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



CODICE OGGETTO: 24456049 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24456049 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Una prima impressione

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese großzügige 2-Zimmer-Maisonettewohnung mit Balkon und optionalem Tiefgaragenstellplatz im beliebten Zentrum von Pulheim. Die ca. 71m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 29 Parteien und wurde im Jahr 1986 in massiver Bauweise errichtet. Über ein großzügiges Treppenhaus erreichen Sie auf der 3. Etage die attraktive 2-Zimmer-Wohnung. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über die Diele in das Herzstück der Wohnung. Dieses bildet der offene Wohnbereich, der durch seinen lichtdurchfluteten Eindruck besticht. Hierfür sorgt die große Fensterfront mit Zugang zum Balkon. Ein Essbereich lässt sich hervorragend im hellen Wohnbereich, neben der räumlich getrennten Küche, integrieren. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das Obergeschoss der Maisonette. Hier erwarten Sie ein Badezimmer und ein großzügiges Schlafzimmer mit separatem Ankleidebereich. Das Tageslichtbad verfügt über eine Dusche und eine Badewanne und wurde kürzlich modernisiert. Abgerundet wird die Immobilie durch einen Kellerraum sowie einem gemeinschaftlichen Raum zum Abstellen von Fahrrädern. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 20.000,00 € zusätzlich erworben werden. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren gewissenhaft instandgehalten und teilweise modernisiert. Unter anderem wurden im Jahr 2022 alle Velux-Fenster durch doppelverglaste Kunststofffenster ausgetauscht, im Jahr 2020 die Wohnungseingangstüre erneuert und im Jahr 2023 das Badezimmer teilmodernisiert. Beheizt wird das Objekt über eine 2016 modernisierte Gaszentralheizung. Das monatliche Hausgeld beträgt 390,00 € monatlich, wovon 73,00 € auf die Erhaltungsrücklage entfallen. Diese weist zum 31.12.2023 einen Bestand von 49.932,60 € auf. Zusammengefasst bietet die Wohnung einen Wohlfühlort für Singles und Paare, die eine aktive Lebensweise schätzen und von kurzen Wegen profitieren möchten. Auch eignet sich die Wohnung aufgrund ihrer nachgefragten Lage nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger, die bei einer ortsüblichen Miete eine attraktive Rendite erzielen werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

**CODICE OGGETTO: 24456049 - 50259 Pulheim – Pulheim**

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Wohnung liegt in einer äußerst attraktiven zentralen Lage von Pulheim, die mit zahlreichen Vorzügen des urbanen Lebens überzeugt. Direkt im Herzen der Stadt profitieren Bewohner von einer außergewöhnlich guten Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind bequem fußläufig erreichbar. Darüber hinaus sorgen zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars für ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot, das keine Wünsche offenlässt. Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Der Pulheimer Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen nach Köln und in die umliegenden Regionen. Für Pendler oder Reisende bietet diese Lage eine enorme Zeitersparnis und Flexibilität. Auch der Zugang zu Buslinien ist direkt vor Ort gegeben, was die Mobilität zusätzlich erleichtert. Ein weiteres Highlight ist das kulturelle und gesellschaftliche Angebot in der Umgebung. Pulheim bietet regelmäßig Veranstaltungen, Wochenmärkte und kulturelle Events, die das Leben in der Stadt bereichern und für eine lebendige Nachbarschaft sorgen. Für sportlich Aktive und Naturliebhaber bietet die Umgebung zudem Zugang zu nahegelegenen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Durch die zentrale Lage ist die Wohnung besonders geeignet für Singles und Paare, die eine aktive Lebensweise schätzen und von kurzen Wegen profitieren möchten. Die Kombination aus urbaner Bequemlichkeit und hochwertiger Infrastruktur macht diese Immobilie zu einer hervorragenden Wahl für anspruchsvolle Bewohner

**CODICE OGGETTO: 24456049 - 50259 Pulheim – Pulheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.6.2027. Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist C. **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.

CODICE OGGETTO: 24456049 - 50259 Pulheim – Pulheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)