Pulheim

Helle Gartenwohnung mit Garage im Herzen von Pulheim

Objektnummer: 25456012

KAUFPREIS: 299.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 76,15 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25456012 - 50259 Pulheim

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

Objektnummer: 25456012 - 50259 Pulheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25456012
Wohnfläche	ca. 76,15 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnungstyp	Souterrain
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25456012 - 50259 Pulheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.12.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	99.62 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 25456012 - 50259 Pulheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25456012 - 50259 Pulheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25456012 - 50259 Pulheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25456012 - 50259 Pulheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25456012 - 50259 Pulheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25456012 - 50259 Pulheim

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN®

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

Objektnummer: 25456012 - 50259 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: 25456012 - 50259 Pulheim

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung aus dem Jahr 2001. Auf ca. 76 m² Wohnfläche bietet sie modernen Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer beeindruckt mit einer großzügigen Fensterfront und einer Schiebetür, die direkten Zugang zur sonnigen Terrasse bietet. Über wenige Stufen gelangen Sie in Ihren eigenen kleinen Garten – ein idyllischer Rückzugsort zum Entspannen und Genießen. Ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne runden das Angebot ab. Die gesamte Wohnung ist mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Die Böden sind mit Parkett und pflegeleichten Fliesen ausgelegt, dabei sorgt die Fußbodenheizung in allen Räumen für angenehme Wärme. Die moderne Einbauküche – bereit für Ihre persönliche Ausstattung – bietet viel Stauraum und Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders praktisch: Ein angrenzender Vorratsraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Platz. Ergänzend steht Ihnen ein separater Kellerraum zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist die Garage mit elektrischem Rolltor und Stellplatz davor, die Sie bequem über Ihre Terrasse erreichen. Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die ein modernes, komfortables Zuhause in ruhiger und dennoch zentraler Lage suchen!

Objektnummer: 25456012 - 50259 Pulheim

Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:
- ca. 34 m² großer Wohn-Essbereich
- helle Souterrainwohnung
- eigener Garten
- Einbauküche ohne Elektrogeräte
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- großes Schlafzimmer
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerraum
- geringes Hausgeld
- Garage
- Zentrale Lage in Pulheim - alle Geschäfte fußläufig erreichbar

Objektnummer: 25456012 - 50259 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, 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.

Objektnummer: 25456012 - 50259 Pulheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 99.62 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25456012 - 50259 Pulheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com