

Pulheim

# Großzügige Maisonettewohnung in bester Lage Pulheims

Objektnummer: 25456022



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

MIETPREIS: 2.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 211 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: 25456022 - 50259 Pulheim

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

Objektnummer: 25456022 - 50259 Pulheim

## Auf einen Blick

|              |                                                  |
|--------------|--------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25456022                                         |
| Wohnfläche   | ca. 211 m²                                       |
| Zimmer       | 6                                                |
| Schlafzimmer | 5                                                |
| Badezimmer   | 2                                                |
| Baujahr      | 2011                                             |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x<br>Garage, 100 EUR<br>(Miete) |

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Mietpreis                     | 2.500 EUR                     |
| Nebenkosten                   | 250 EUR                       |
| Wohnungstyp                   | Maisonette                    |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024                          |
| Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt                      |
| Bauweise                      | Massiv                        |
| Nutzfläche                    | ca. 211 m²                    |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Balkon |

Objektnummer: 25456022 - 50259 Pulheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 02.06.2035             | Endenergiebedarf            | 36.90 kWh/m²a  |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energie-Effizienzklasse     | A              |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 2010           |

Objektnummer: 25456022 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25456022 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25456022 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25456022 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25456022 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25456022 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25456022 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25456022 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25456022 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25456022 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie



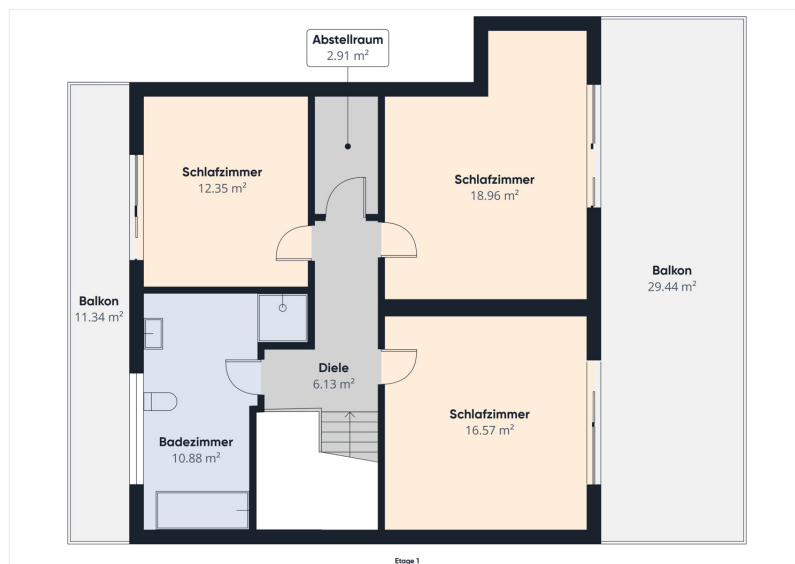
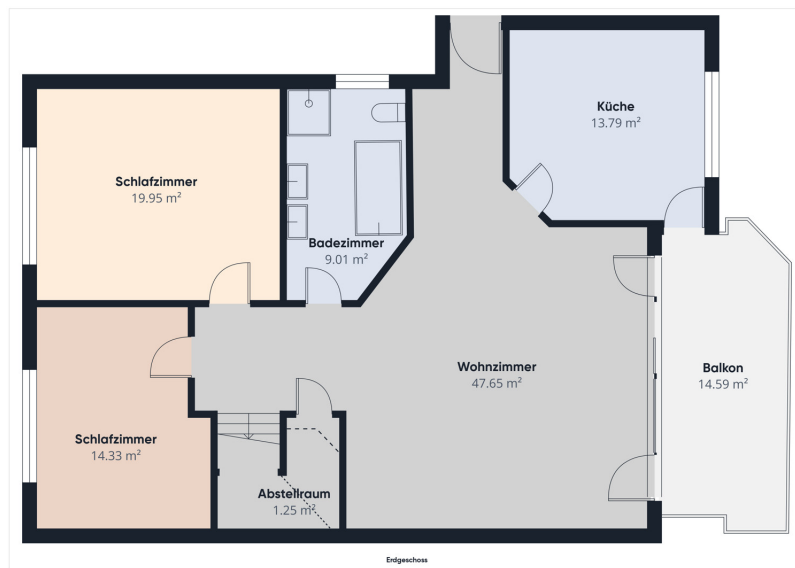
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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: 25456022 - 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: 25456022 - 50259 Pulheim

## Ein erster Eindruck

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese helle 6-Zimmer-Wohnung mit einer Terrasse, zwei Balkonen und einer Garage mit Stellplatz in gefragter Lage von Pulheim. Die ca. 211 m<sup>2</sup> große Maisonettewohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit zwei Parteien und wurde im Jahr 2011 in massiver Bauweise errichtet.

Über eine Außentreppe erreichen Sie auf der 1. Etage die attraktive 6-Zimmer-Wohnung. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über den Flur in das Herzstück der Wohnung. Dieses bildet der offene Wohnbereich, der durch seinen lichtdurchfluteten Eindruck besticht. Hierfür sorgt die große Fensterfront (Kipp-Schiebeelemente) mit Zugang zur Terrasse. Ein Essbereich lässt sich hervorragend im hellen Wohnbereich integrieren. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, die kürzlich an eine moderne Wärmepumpe angeschlossen wurde, außerdem über doppelverglaste Kunststoffenster mit elektrischen Rollläden in der gesamten Wohnung. Vom Flur abgehend befindet sich außerdem die großzügige Küche mit direktem Zugang zum Balkon.

Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Etage durch eine praktische Abstellkammer, das Badezimmer sowie zwei flexibel nutzbare Zimmer. Das große Badezimmer ist mit einem Doppelwaschbecken, einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet.

Über die Treppe in der Diele gelangen sie in das Dachgeschoss der Maisonettewohnung. Im Dachgeschoss sind ein zweites Badezimmer (Dusche & XXL Badewanne), ein Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer untergebracht. Alle Schlafzimmer haben einen Zugang zum Balkon bzw. Terrasse und verfügen über eine beeindruckende Deckenhöhe, die den Räumen zur Gartenseite eine besondere Großzügigkeit verleiht.

Die Immobilie ist sofort bezugsfrei. Die Gesamtmiete beträgt 2.850,00 € und setzt sich wie folgt zusammen:  
2.500,00 € Kaltmiete, 100,00 € Garage und 250,00 € Nebenkostenvorauszahlung inkl. Heizkosten.

Nach Absprache kann in der Garage eine Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen installiert werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.



Objektnummer: 25456022 - 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: 25456022 - 50259 Pulheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 36.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25456022 - 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](mailto:pulheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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