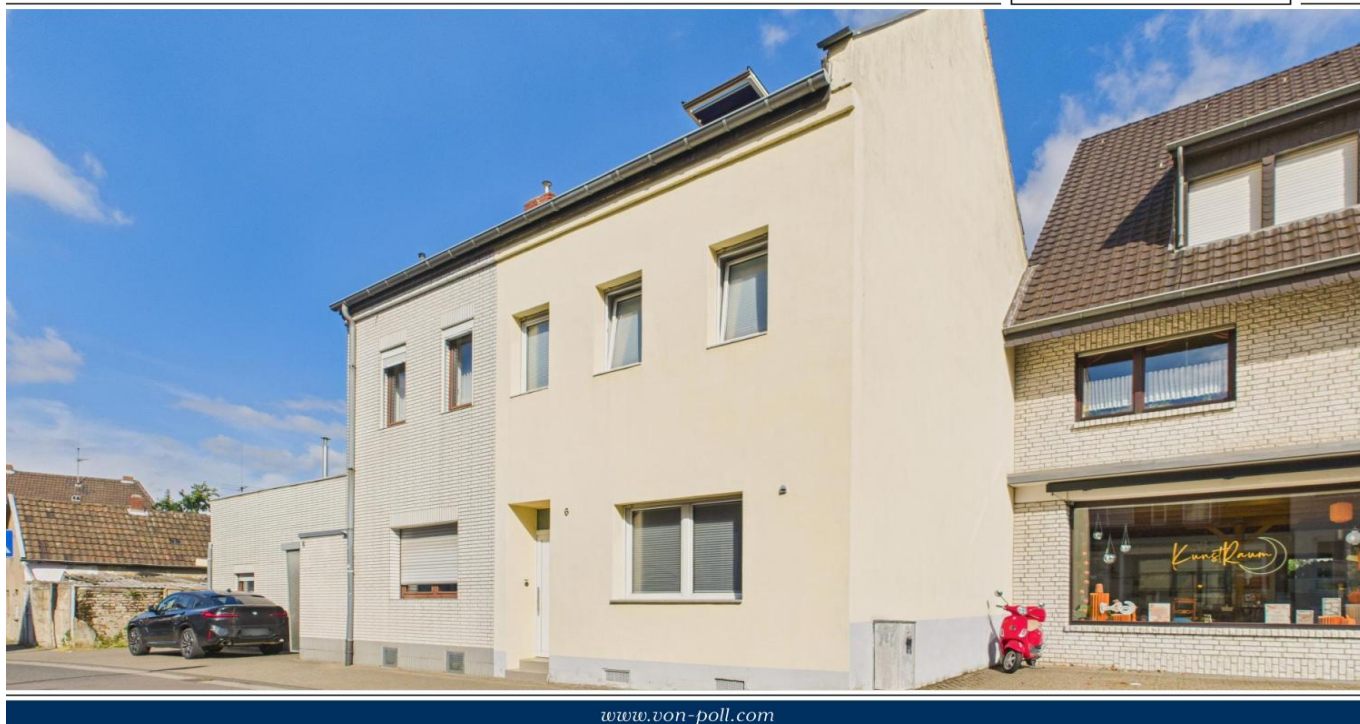


Pulheim

# Historische Doppelhaushälfte im Herzen von Pulheim – stilvoll modernisiert und zentral gelegen

Codice oggetto: 25456037



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

PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124,64 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 565 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

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

Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25456037                  |
| Superficie netta    | ca. 124,64 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1909                      |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage                |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 498.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile                                     |

Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 149.82 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.09.2035    | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1909                                |

Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

## La proprietà



### KOSTENFREIE 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.

Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1909, die mit einer gelungenen Mischung aus historischem Flair und modernen Sanierungen überzeugt. Auf einer Wohnfläche von ca. 124,64 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von rund 565 m<sup>2</sup>, gelegen in zentraler Lage von Pulheim, bietet dieses Zuhause vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare und kleine Familien.

Im Erdgeschoss öffnet sich nach der Diele der Wohnbereich mit einem großzügigen Wohnzimmer von und der einladenden Küche. Das Gäste-WC wurde 2024 erneuert. Ein Highlight ist der im Jahr 2022 realisierte Wintergarten: Er erweitert den Lebensmittelpunkt zu jeder Jahreszeit und schafft den fließenden Übergang in den Garten.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großes Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, das im Jahr 2004 modernisiert wurde. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere großzügige Schlafzimmer mit stilvoller Empore und schafft so eine besondere Raumwirkung. Der Keller hält einen praktischen Raum mit ausreichend Staufläche für Sie bereit.

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert: Neue Laminatböden, ein überarbeiteter Innenausbau sowie das frisch sanierte Gäste-WC stammen aus dem Jahr 2024. Küche und Hauptbad wurden bereits 2014 bzw. 2004 erneuert, ebenso die Elektrik und die Gasheizung aus dem Jahr 2004.

Das großzügige Grundstück eröffnet Ihnen viele Möglichkeiten – ob zum Entspannen im Grünen, zum Spielen oder zur individuellen Gartengestaltung. Zwei Garagen auf dem Grundstück komplettieren das Angebot.

Ein Haus mit Geschichte und Charakter, das durch die zahlreichen Modernisierungen direkt bezugsfertig ist und gleichzeitig viel Raum für eigene Ideen lässt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Details zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage von Pulheim, nur wenige Schritte von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr entfernt. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, charmanten Altbauten und gepflegten Einfamilienhäusern – ein Umfeld, das Lebensqualität und Stadtnähe harmonisch verbindet.

Pulheim selbst zählt zu den begehrtesten Wohnorten im Rhein-Erft-Kreis und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Restaurants sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen sind schnell erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot – von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen direkt im Ort.

Für Pendler bietet Pulheim eine optimale Verkehrsanbindung: Der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Köln, Düsseldorf und die umliegenden Städte. Auch mit dem Auto ist die Kölner Innenstadt über die A1 und A57 in etwa 20 Minuten erreichbar.

Erholungssuchende finden in der Umgebung zahlreiche Grünflächen, Felder und Spazierwege – ideal für Freizeit, Sport und Naturgenuss. So vereint die Lage urbanen Komfort mit der Ruhe einer gewachsenen Wohngegend – ein idealer Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 149.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Codice oggetto: 25456037 - 50259 Pulheim

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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