

Pulheim

# Familienfreundliche, moderne Doppelhaushälfte mit Stellplätzen und Garage

????????? ??????????: 25456002

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 765.000 EUR • ??????????: ca. 157 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 234 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25456002 - 50259 Pulheim

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

???????? ??????????: 25456002 - 50259 Pulheim

?? ??? ??????

????????? ??????????	25456002	????? ???????	765.000 EUR
?????????????	ca. 157 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
???????????????? ???	01.02.2026		
??????????	4		
?????????????? ??? ?????????????	3	?????????? ????????????????	?????????
?????????????	2	???????????????????????????? ????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2003	?????????	?????????, WC ?????????????, ???????????????????? ??????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

???????? ????????: 25456002 - 50259 Pulheim

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	88.01 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	05.01.2035	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ??????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	2003
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ????????: 25456002 - 50259 Pulheim

?? ????????





???????? ????????: 25456002 - 50259 Pulheim

?? ????????



???????? ????????: 25456002 - 50259 Pulheim

?? ????????





??????? ????????: 25456002 - 50259 Pulheim

?? ????????





???????? ????????: 25456002 - 50259 Pulheim

?? ????????



???????? ????????: 25456002 - 50259 Pulheim

?? ????????





???????? ????????: 25456002 - 50259 Pulheim

?? ????????





???????? ????????: 25456002 - 50259 Pulheim

?? ????????





???????? ??????????: 25456002 - 50259 Pulheim

?? ?????????





???????? ????????: 25456002 - 50259 Pulheim

?? ????????





??????? ????????: 25456002 - 50259 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](http://www.von-poll.com)

??????? ????????: 25456002 - 50259 Pulheim

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gepflegte Doppelhaushälfte in kinderfreundlicher Nachbarschaft. Mit einer Wohnfläche von ca. 157 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 234 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für die ganze Familie. Die Doppelhaushälfte bietet durch ihre Lage, Raumaufteilung und Ausstattung ideale Bedingungen für Familien, die Wert auf Komfort und eine gute Infrastruktur legen. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und familienfreundlich, mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei großzügig geschnittene Schlafzimmer. Zwei moderne Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen dafür, dass auch bei größerem Besuch stets ausreichend Sanitäranlagen zur Verfügung stehen. Die Immobilie ist vollunterkellert, wodurch weiterer Stauraum geboten wird. Besonders erwähnenswert ist der große Hobbyraum im Keller, der dank seiner Fenster auch als komfortables Gästezimmer genutzt werden kann. Technisch präsentiert sich diese Doppelhaushälfte auf einem aktuellen Stand. Eine Photovoltaikanlage trägt nicht nur zur Energieeffizienz bei, sondern auch zur Reduzierung der Betriebskosten. Die im Jahr 2021 erneuerte Gasheizung (Fußbodenheizung) sorgt für zuverlässige Wärme im Winter. Zwei Klimaanlage gewährleisten zudem ein angenehmes Raumklima im Sommer. Ein Highlight des Hauses ist der im Jahr 2020 errichtete Wintergarten, der mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist. Dieser Raum lädt zu entspannten Stunden bei jedem Wetter ein und bietet einen wunderbaren Blick in den Garten. Zur Immobilie gehören eine Garage und zwei Stellplätze, so dass Parken stets bequem und ohne Aufwand möglich ist. Die Lage des Hauses überzeugt durch eine ruhige Umgebung mit guter Anbindung an das Verkehrsnetz, was den täglichen Weg zur Arbeit oder zu Freizeitaktivitäten erleichtert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe und tragen zur Attraktivität der Wohnlage bei. Interessenten sind herzlich eingeladen, die Immobilie im Rahmen einer Besichtigung näher kennenzulernen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich von den Vorzügen dieses Hauses selbst zu überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Termin.

??????? ????????: 25456002 - 50259 Pulheim

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

- Doppelhaushälfte
- familienfreundliche Raumaufteilung
- Wohnfläche ca. 157 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße ca. 234 m<sup>2</sup>
- Baujahr 2003
- 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Gäste-WC
- vollunterkellert / großer Hobbyraum mit Fenstern als Gästezimmer nutzbar
- Photovoltaikanlage
- Garage & 2 Stellplätze
- elektrische Rollläden
- 2 Klimaanlage (Kinderzimmer & Schlafzimmer)
- Wintergarten 2020 mit elektrischer Markise
- Gasheizung 2021/ Fußbodenheizung
- Gartenhaus



??????? ????????: 25456002 - 50259 Pulheim

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

Das Haus liegt in der, vor allem bei jungen Familien außerordentlich beliebten, ca. 22.000 Einwohner großen Stadt Pulheim. Im unmittelbaren Kölner Speckgürtel gelegen, entwickelte sich die Stadt Pulheim in den letzten Jahren zu einem der beliebtesten Wohnorte im Kölner Westen. Vor allem durch seine günstige Bahnanbindung sind der Kölner Hauptbahnhof in 15 Minuten und der Düsseldorfer Hauptbahnhof in 45 Minuten erreicht. In Kombination mit den Autobahnanbindungen zur A1 und A57 ist Pulheim ein idealer Standort für morgendliche Berufspendler. Mehrere Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Um Pulheim besser kennenzulernen, steht Ihnen das Imagevideo unter folgendem Link zur Verfügung: <https://www.youtube.com/watch?v=Ajr3MCqlyuM>

??????? ????????: 25456002 - 50259 Pulheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.1.2035.  
 Endenergieverbrauch beträgt 88.01 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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.

???????? ??????????: 25456002 - 50259 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](http://www.von-poll.com)