Pulheim / Dansweiler

Exklusives, ruhig gelegenes Mehrfamilienhaus an Privatstraße mit Waldrandlage in Pulheim

Objektnummer: 2541024A2



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 313 m² • GRUNDSTÜCK: 555 m²

Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

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

Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	2541024A2
Wohnfläche	ca. 313 m²
Dachform	Walmdach
Baujahr	1999

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 313 m²
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 313 m²

Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	102.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Die Immobilie



Mietaufstellung - Am Beller Weg 41 - 50259 Pulheim				
IST (ab 01.09.2026)		**Quadratmeter**	**Kaltmiete / Monat**	**Miete/Quadratmeter**
Erdgeschoss links	Mieter 1	75,00 m²	1.200,00 €	16,00 €
Erdgeschoss rechts	Mieter 2	58,00 m²	770,00 €	13,27 €
Dachgeschoss	Mieter 3	125,00 m²	1.472,00 €	11,77 €
Souterrain	Mieter 4	55,00 m²	632,00 €	11,49 €
Stellplatz	Mieter 1		50,00 €	
Stellplatz	Mieter 2		25,00 €	
Stellplatz	Mieter 3		40,00 €	
Stellplatz	Mieter 4		40,00 €	
TOTAL		**Wohnfläche**	**313,00 m²**	**13,13 €**
	Einkünfte / Monat		**4.229,00 €**	
	Einkünfte / Jahr		**50.748,00 €**	

Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Die Immobilie

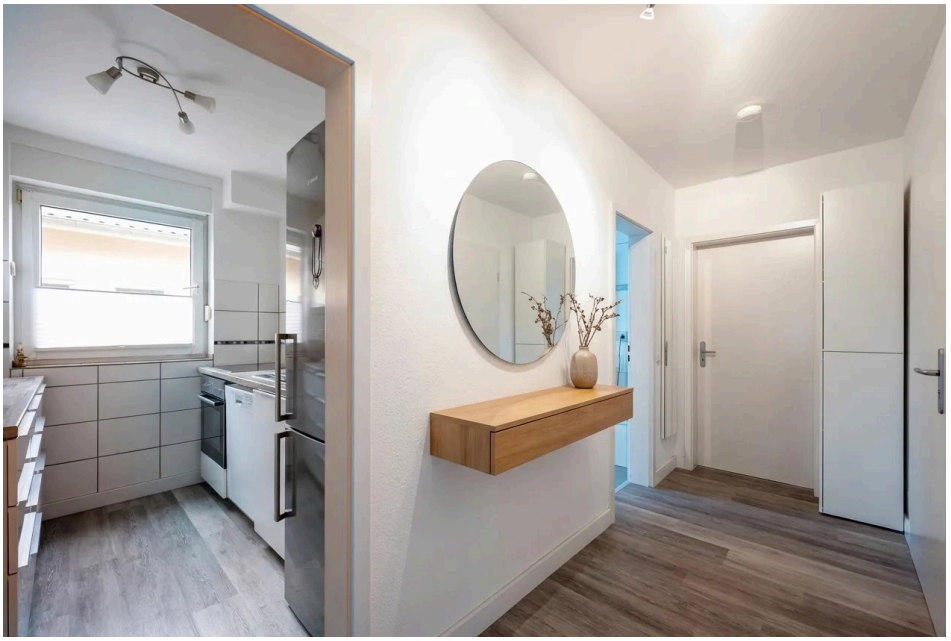




Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

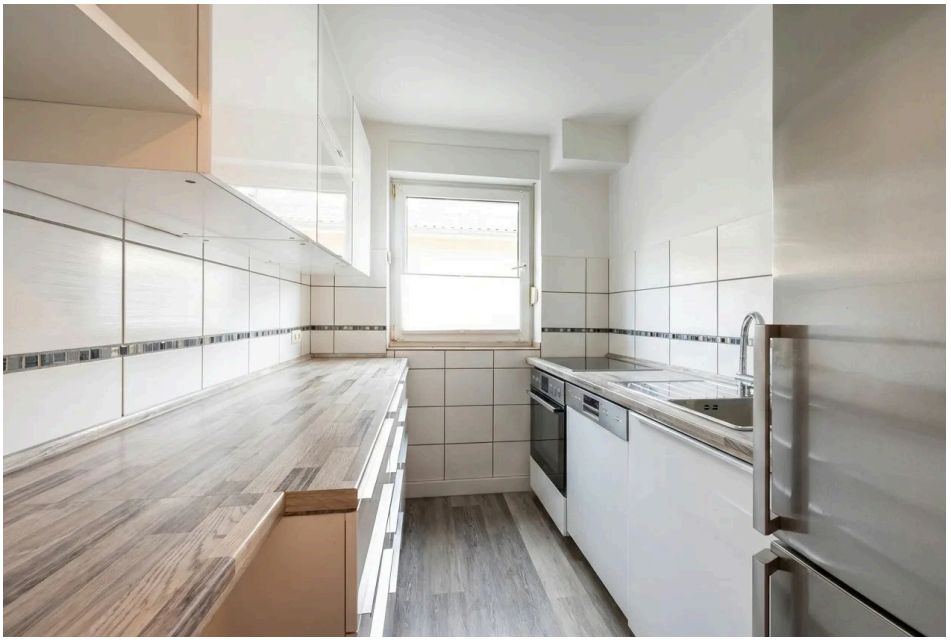
Die Immobilie





Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Die Immobilie

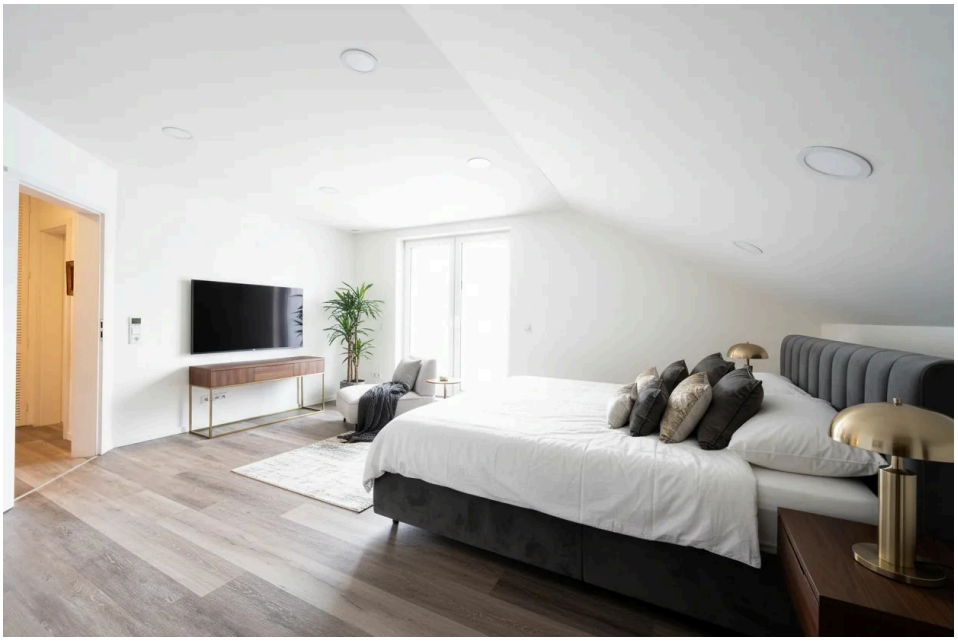




Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

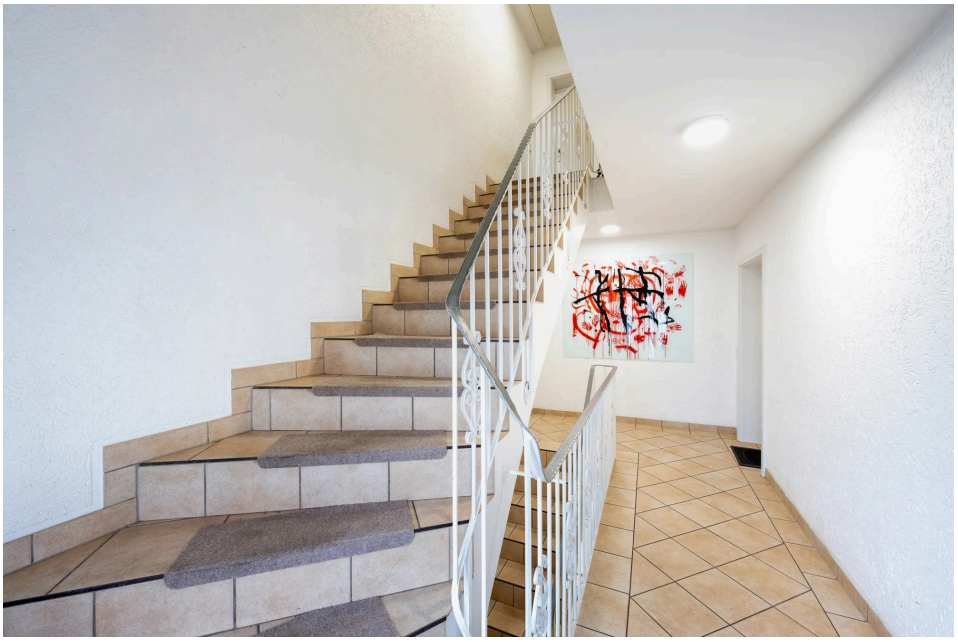
Die Immobilie





Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Die Immobilie

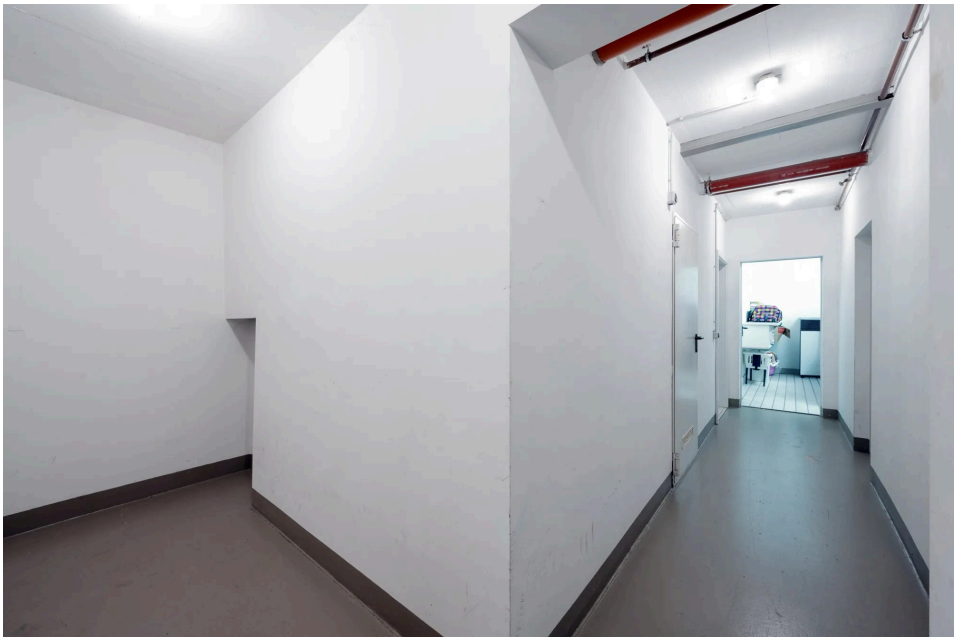




Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

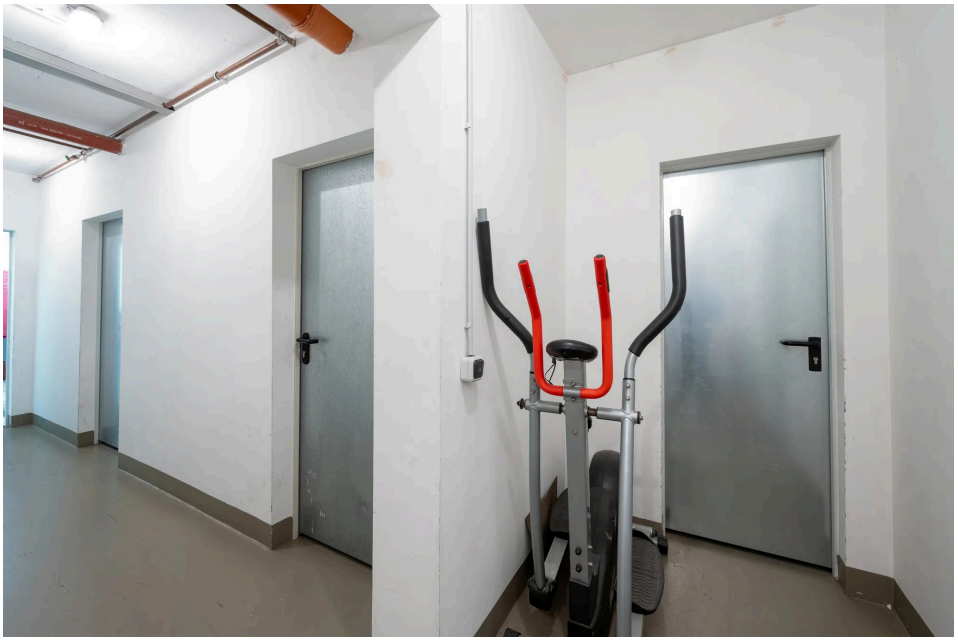
Die Immobilie





Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Die Immobilie



Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

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: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL Köln präsentiert dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus als zeitlose und attraktive Investitionsmöglichkeit in bester Randlage mit einen grandiosen Weitblick. Die Immobilie wurde im Jahr 1999 errichtet und überzeugt seither mit ihrem ansprechenden Erscheinungsbild, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 555 m², einer Wohnfläche von ca. 313 m² und vier vermieteten Stellplätzen, bietet dieses Objekt eine langfristige Wertstabilität. In der 120m² großen Dachgeschoßwohnung befindet sich eine Klimaanlage, welche besonders warme Tage erträglicher macht.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Lage, abseits vom Trubel, und ist an einer Privatstraße gelegen. Dadurch profitieren die Bewohner von einer betont angenehmen Wohnatmosphäre mit hoher Privatsphäre. Das Grundstück unterstreicht die Attraktivität des Objekts zusätzlich mit seinem Weitblick und der Nähe zum Königsdorfer Forst.

Insgesamt präsentieren sich die Einheiten dieses Hauses exklusiv und modern. Die zeitlose Ausführung zeigt Liebe zum Detail und richtet sich an anspruchsvolle Mieter, die großes Wert auf Wohnqualität legen. Die Struktur der Mietparteien ist ausgezeichnet – hier wohnen ausschließlich gutsituierte Mieter, die für ein harmonisches Miteinander und eine kontinuierliche Wertsteigerung sorgen.

Die ca. 313 m² Wohnfläche verteilen sich großzügig auf die einzelnen Einheiten und schaffen Raum für verschiedenste Lebenskonzepte. Dank der ansprechenden Architektur steht die Immobilie für eine langfristige und sichere Investition. Das Haus vereint Funktionalität mit stilvollem Design und spricht Kapitalanleger sowie Investoren an, die auf Wertbeständigkeit setzen.

Die Randlage des Grundstücks bietet Perspektiven für entspanntes Wohnen mit viel Abstand zum Nachbargrundstück und eröffnet vielseitige Möglichkeiten der Nutzung.

Mit seiner zeitlosen Gestaltung und der gefragten Lage begeistert das Objekt potenzielle Erwerber, die Wert auf Qualität, Sicherheit und beständige Einnahmen legen. Das moderne Baujahr 1999 steht zudem für solide Bauausführung und zeitgemäße Technik.

Lassen Sie sich von der Qualität und den Möglichkeiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung überzeugen. Erleben Sie eine Investition, die für langfristige Zufriedenheit und nachhaltigen Ertrag steht. Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver und gewachsener Wohnlage von Pulheim – einer der begehrtesten Wohnstädte im direkten Einzugsgebiet von Köln. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, ruhigen Anliegerstraßen sowie großzügigen Grünflächen. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme, familienfreundliche Struktur und ein harmonisches Wohnumfeld aus, das sowohl Ruhe als auch eine sehr gute Infrastruktur bietet.

Pulheim verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe zur Rheinmetropole. Das lebendige Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar (ca. 5-6 km) und bietet eine hervorragende Nahversorgung. Neben mehreren Supermärkten, Bäckereien und Apotheken finden sich hier zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Banken, Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Wochenmärkte und kleinere Fachgeschäfte unterstreichen den charmanten, gewachsenen Charakter der Stadt.

Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungs- und Betreuungsangebot. Mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umkreis und sind bequem erreichbar. Ergänzt wird dies durch ein breites Sport- und Freizeitangebot mit Sportvereinen, Tennis- und Reitanlagen, Fitnessstudios sowie dem beliebten Kultur- und Veranstaltungsstandort „Walzwerk", der über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der Bahnhof Pulheim liegt nur rund 2 km entfernt und ermöglicht mit regelmäßigen Regionalbahnverbindungen eine schnelle und komfortable Anbindung an die Kölner Innenstadt – der Kölner Hauptbahnhof ist in etwa 15 Minuten erreichbar. Auch die umliegenden Städte wie Düsseldorf oder Mönchengladbach sind gut angebunden. Mit dem Pkw bestehen über die nahegelegenen Autobahnen A57 und A1 ideale Verbindungen in alle Richtungen. Die Kölner Innenstadt ist in etwa 20–25 Minuten erreichbar, der Flughafen Köln/Bonn in rund 30–35 Minuten.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Umgebung. Weitläufige Felder, Spazier- und Radwege sowie Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein. Gleichzeitig sorgen zahlreiche Grünflächen im direkten Wohnumfeld für ein angenehmes, ruhiges Wohnklima. Der Königsdorfer Forst ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und exzellenter Anbindung an die Wirtschafts-

und Kulturmetropole Köln – ein Standort, der urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität verbindet.

Objektnummer: 2541024A2 - 50259 Pulheim / Dansweiler

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

Unter Käster 14-16, 50667 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com