Pulheim – Geyen

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen, Garage und Blick ins Grüne

Objektnummer: 26456023



KAUFPREIS: 300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26456023 - 50259 Pulheim – Geyen

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

Objektnummer: 26456023 - 50259 Pulheim – Geyen

Auf einen Blick

Objektnummer	26456023
Wohnfläche	ca. 101 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	300.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 101 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26456023 - 50259 Pulheim – Geyen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.03.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	123.37 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26456023 - 50259 Pulheim – Geyen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456023 - 50259 Pulheim – Geyen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456023 - 50259 Pulheim – Geyen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456023 - 50259 Pulheim – Geyen

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.

Objektnummer: 26456023 - 50259 Pulheim – Geyen

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese attraktive vermietete 3-Zimmer-Wohnung in einem verklinkerten Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten aus dem Baujahr 1975. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 2,5- geschossigen, massiv errichteten Gebäudes. Mit ca. 101 m² überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine attraktive Wohnlage sowie einen angenehmen Blick ins Grüne.

Die Wohnung bietet einen klar strukturierten Grundriss, der die vorhandene Wohnfläche optimal nutzt und vielfältig Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft durch seine offene Gestaltung ein freundliches und einladendes Wohnambiente. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle, lichtdurchflutete Atmosphäre und unterstreichen den angenehmen Wohncharakter.

Vom Wohn- und Essbereich eröffnet sich ein schöner Blick auf die angrenzende Grünfläche, die der Wohnung eine ruhige und wohnliche Ausstrahlung verleiht. Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die zwei Balkone. Der eine ist im Wohnzimmer über eine Schiebeanlage erreichbar, während der andere Balkon direkt an der Küche angrenzt.

Neben dem großzügigen Wohnbereich stehen zwei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Diese eignen sich wunderbar als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Auch die Ausstattung unterstreicht den praktischen Wohnwert der Immobilie. In den Wohn- und Schlafbereichen sowie in den Dielen und Nassbereichen sind Fliesenböden verlegt. Die Bäder sind raumhoch gefliest. Die Fenster- und Türanlagen sind isolierverglast. Im Schlafbereich sind elektrische Rollläden vorhanden.

Im Jahr 2020 wurden die Sanitäranlagen renoviert, wodurch ein wesentlicher Bereich der Wohnung bereits modernisiert wurde. Eine eigene Garage rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlich Komfort im Alltag. Da diese Wohnung bereits durch zuverlässige Langzeitmieter vermietet ist, stellt diese eine interessante Option für Kapitalanleger dar. Gleichzeitig bietet die Wohnung in Verbindung mit der großzügigen Wohnfläche und dem gelungenen Grundriss auch Perspektiven für eine spätere Eigennutzung.

Die dargestellten Innenraumfotos wurden zum Schutz der Privatsphäre der aktuellen Mieter teilweise mithilfe künstlicher Intelligenz aufbereitet, Raumaufteilung und wesentliche bauliche Gegebenheiten bleiben hiervon unberührt. Insgesamt präsentiert

sich die Immobilie als gepflegte Eigentumswohnung mit angenehmem Wohnkomfort, attraktiven Außenflächen und langfristigem Entwicklungspotenzial.

Objektnummer: 26456023 - 50259 Pulheim – Geyen

Alles zum Standort

Geyen zählt zu den begehrten Wohnlagen im Kölner Westen und überzeugt durch seine ruhige, gewachsene Wohnatmosphäre in Kombination mit einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte. Als beliebter Ortsteil von Pulheim bietet Geyen eine angenehme Verbindung aus naturnahem Wohnen, familienfreundlichem Umfeld und urbaner Erreichbarkeit.

Die Immobilie befindet sich in einer besonders schönen und gepflegten Wohngegend von Geyen. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Felder, Wiesen und Spazierwege liegen in kurzer Entfernung und laden zu erholsamen Momenten in der Natur, ausgedehnten Spaziergängen oder Radtouren ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu Pulheim sowie den benachbarten Ortsteilen Sinthern und Brauweiler.

Auch die Infrastruktur ist komfortabel: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Geyen selbst, im nahen Pulheim oder in den umliegenden Ortsteilen. Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Versorgung schätzen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Über die nahegelegene B59 sowie die Autobahnen A1 und A57 sind Köln, Düsseldorf und die umliegenden Städte bequem erreichbar. Der Bahnhof in Pulheim bietet zudem regelmäßige Verbindungen in Richtung Köln und Düsseldorf, wodurch auch Pendler von der Lage profitieren.

Geyen vereint somit das Beste aus zwei Welten: ruhiges, naturnahes Wohnen in einer gewachsenen Umgebung und zugleich die schnelle Erreichbarkeit der wirtschaftlich starken Zentren des Rheinlandes.

Objektnummer: 26456023 - 50259 Pulheim – Geyen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26456023 - 50259 Pulheim – Geyen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com