Pulheim – Geyen

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen

Objektnummer: 26456024



KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26456024 - 50259 Pulheim – Geyen

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

Objektnummer: 26456024 - 50259 Pulheim – Geyen

Auf einen Blick

Objektnummer	26456024
Wohnfläche	ca. 93 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1975

Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnungstyp	Souterrain
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 93 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26456024 - 50259 Pulheim – Geyen

Auf einen Blick: Energiedaten

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: 26456024 - 50259 Pulheim – Geyen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456024 - 50259 Pulheim – Geyen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456024 - 50259 Pulheim – Geyen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456024 - 50259 Pulheim – Geyen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456024 - 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: 26456024 - 50259 Pulheim – Geyen

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gepflegte und vermietete Eigentumswohnung mit ca. 93 m² Wohnfläche in einem verklinkerten Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten. Die Wohnung befindet sich im Untergeschoss eines 2,5-geschossigen, massiv errichteten Gebäudes und überzeugt durch eine angenehme Aufteilung, helle Wohnbereiche sowie zwei geschützte Außenflächen mit Terrassencharakter.

Der Grundriss ist klar strukturiert und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch perspektivischen Eigennutzern interessante Möglichkeiten. Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet mit rund 38 m² das Herzstück der Wohnung. Große Hebe-Schiebetüren öffnen den Raum zu den angrenzenden Loggien bzw. Terrassenflächen und schaffen eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die integrierte Küche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein, während ein separater Vorratsraum zusätzlichen Stauraum bietet.

Vom Wohnbereich aus gelangt man in den separierten Schlaftrakt der Wohnung. Hier stehen zwei gut nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich klassisch als Schlafzimmer und Kinderzimmer eignen, alternativ aber auch als Gäste-, Arbeits- oder Ankleidezimmer genutzt werden können. Zwei Badezimmer erhöhen den Wohnkomfort deutlich: Eines der Bäder verfügt über eine Badewanne und das andere Badezimmer über eine ebenerdige Dusche. Die Wohnung wurde im Jahr 2017 umfassend renoviert, einschließlich der Sanitärbereiche, und präsentiert sich dadurch in einem zeitgemäßen und gepflegten Gesamtzustand.

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. Lichtschienen mit integrierten Strahlern sorgen in den Wohnräumen, Dielen und Bädern für eine flexible und angenehme Beleuchtung. Die Fenster- und Türanlagen sind isolierverglast. Im Schlafbereich sind elektrische Rollläden vorhanden.

Für Kapitalanleger bietet diese Immobilie eine solide, bereits vermietete Einheit in einem überschaubaren Mehrfamilienhaus. Die Wohnung ist seit dem 01.05.2017 vermietet. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 604,50 € monatlich. Damit steht bei diesem Objekt weniger die kurzfristige Rendite im Vordergrund, sondern vielmehr der Erwerb einer gepflegten Wertanlage mit bestehendem Mietverhältnis, ruhiger Wohnlage und langfristiger Perspektive. Mietanpassungsmöglichkeiten sind ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu prüfen.

Auch für Eigennutzer kann die Wohnung perspektivisch interessant sein, insbesondere

für Käufer, die eine gut geschnittene, modernisierte Wohnung mit zwei Bädern, offenem Wohnbereich und Außenflächen suchen.

Die dargestellten Innenraumfotos werden im Exposé teilweise mithilfe künstlicher Intelligenz visuell aufbereitet, um die Privatsphäre der aktuellen Mieter zu schützen. Die Raumaufteilung, Perspektiven und wesentlichen baulichen Gegebenheiten bleiben dabei erhalten. Lediglich die Möblierung und persönliche Gegenstände weichen von der tatsächlichen Einrichtung ab.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als gepflegte und gut nutzbare Eigentumswohnung mit angenehmem Wohnkomfort, zwei Bädern, großzügigem Wohnbereich und geschützten Außenflächen. Eine Immobilie, die sowohl als langfristige Kapitalanlage als auch mit Blick auf eine mögliche spätere Eigennutzung interessante Perspektiven eröffnet.

Objektnummer: 26456024 - 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: 26456024 - 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: 26456024 - 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