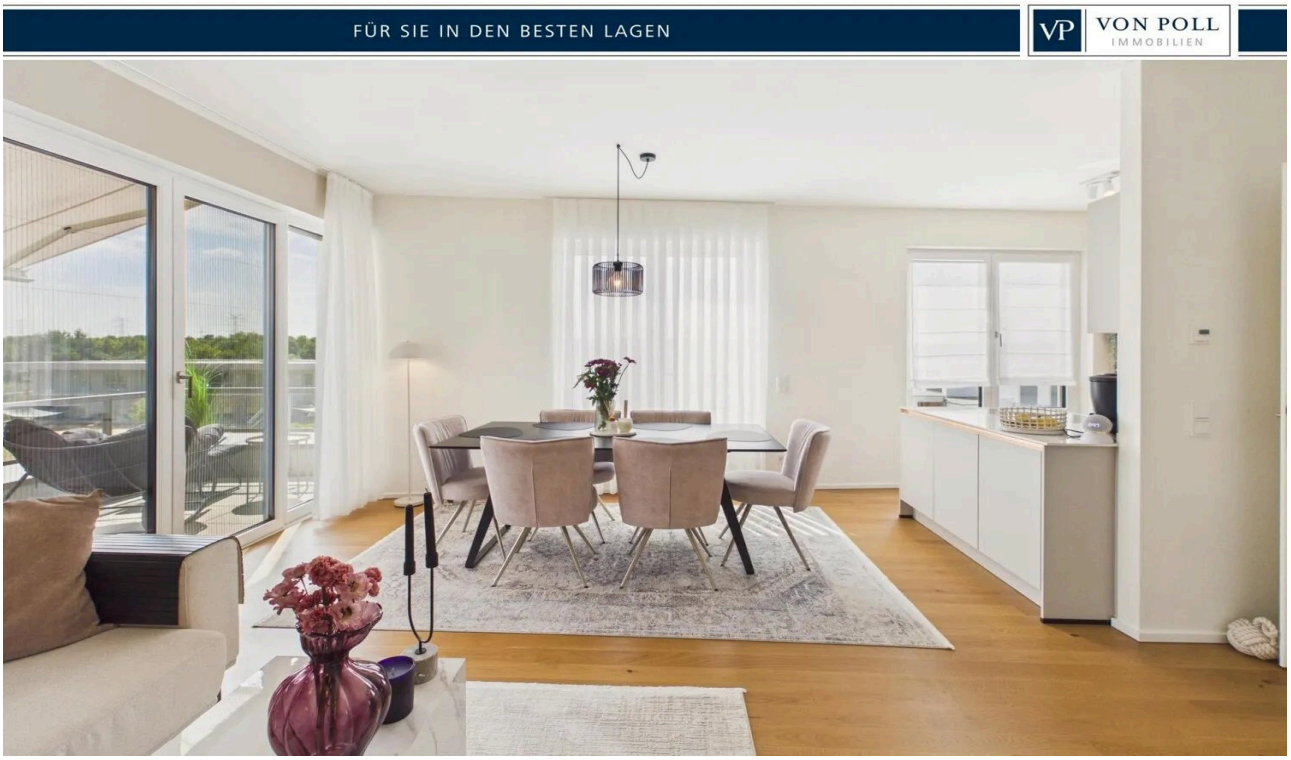
Pulheim

Exklusives Penthouse mit Weitblick ins Grüne am Pulheimer Bach

Objektnummer: 26456030



KAUFPREIS: 568.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92.59 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26456030 - 50259 Pulheim

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

Objektnummer: 26456030 - 50259 Pulheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26456030
Wohnfläche	ca. 92.59 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	568.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26456030 - 50259 Pulheim

Auf einen Blick: Energiedaten

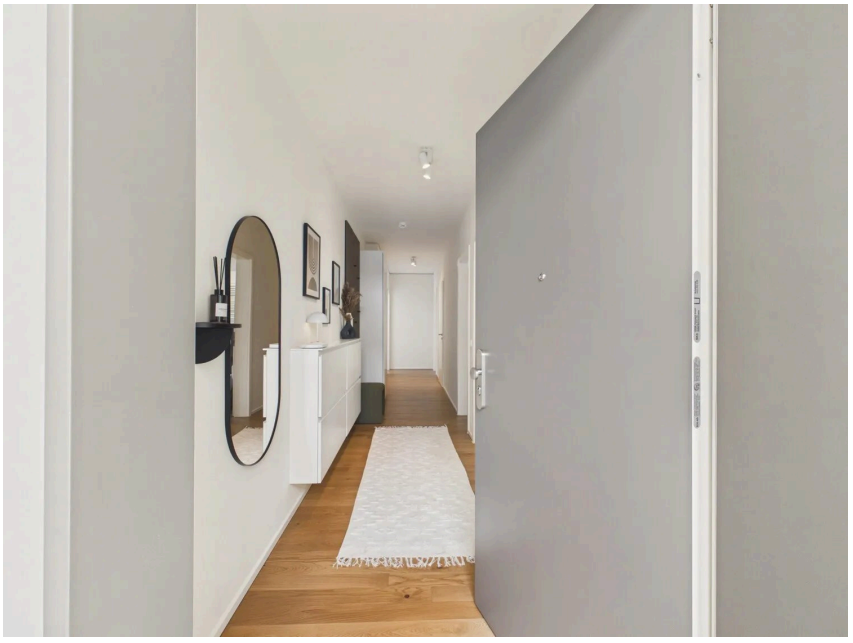
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	13.10.2032
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	14 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26456030 - 50259 Pulheim

Die Immobilie

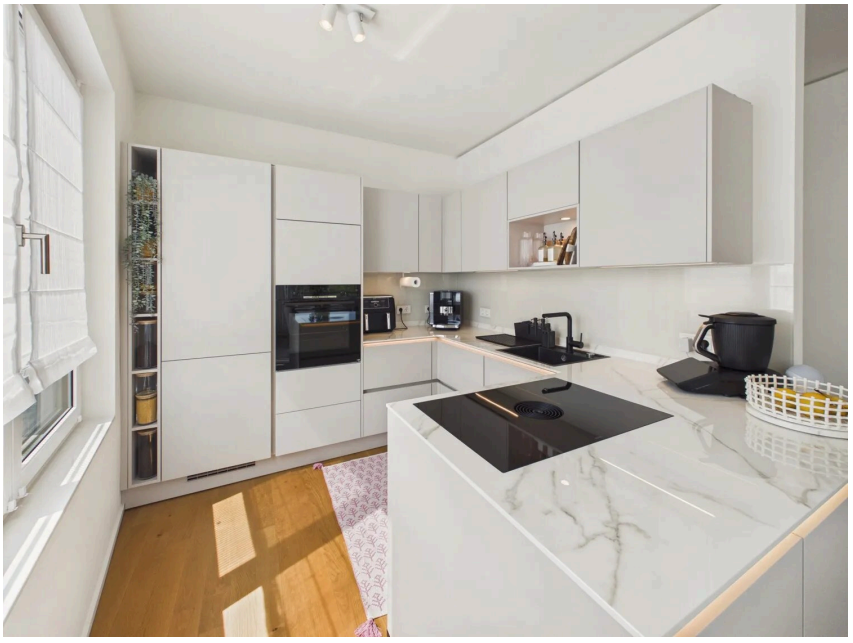




Objektnummer: 26456030 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26456030 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26456030 - 50259 Pulheim

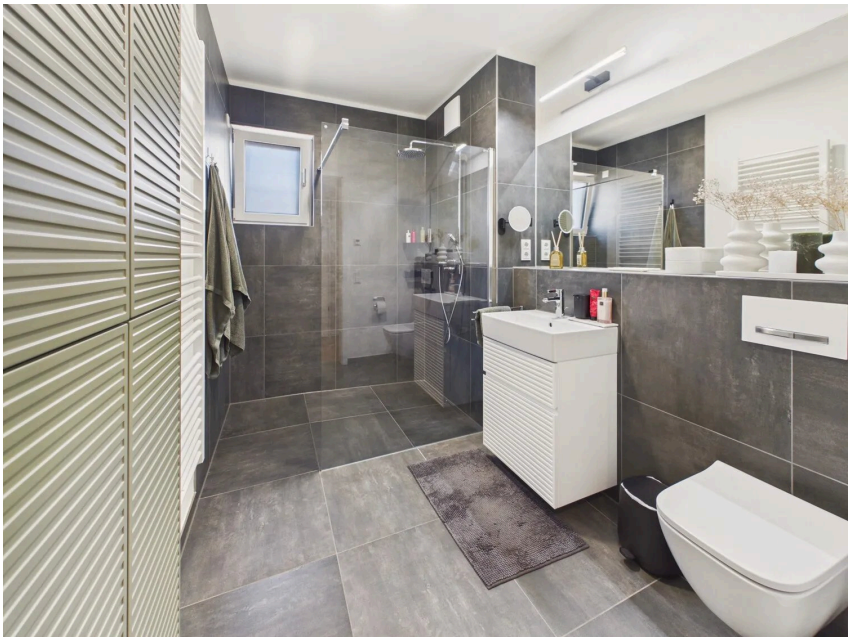
Die Immobilie

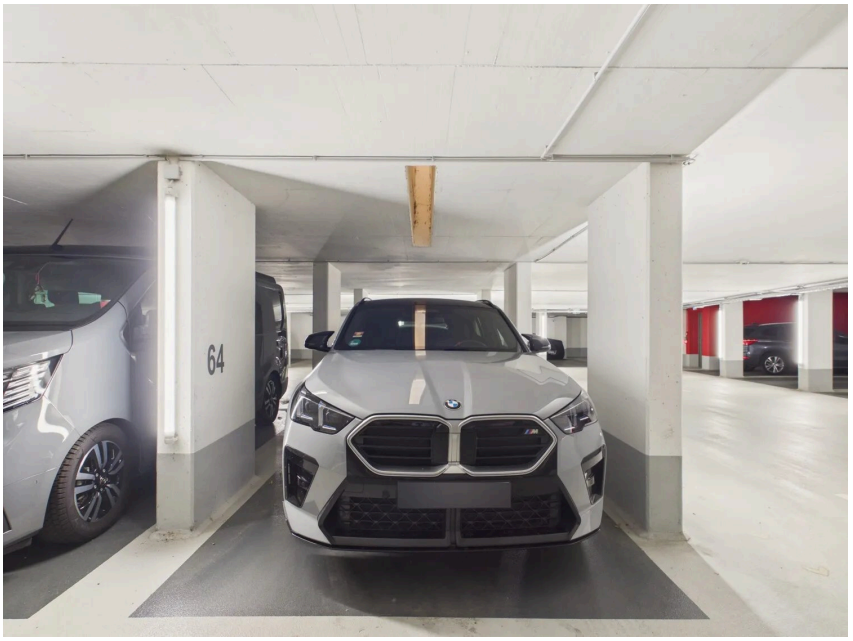




Objektnummer: 26456030 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26456030 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26456030 - 50259 Pulheim

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: 26456030 - 50259 Pulheim

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses neuwertige Penthouse mit traumhaftem Blick ins Grüne in begehrter Lage des Pulheimer Planetenviertels. Die im Jahr 2022 errichtete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Staffelgeschoss eines modernen und gepflegten Wohnensembles. Auf ca. 93 m² Wohnfläche verbindet sie zeitgemäße Architektur, ausgewählte Materialien und komfortables Wohnen auf einer Ebene zu einem außergewöhnlich harmonischen Gesamtbild.

Bereits beim Betreten entsteht ein angenehmes Gefühl des Ankommens. Die großzügige Diele erschließt sämtliche Räume und unterstreicht den klaren, durchdachten Grundriss. Neben dem offen gestalteten Wohn- und Essbereich stehen zwei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Diese lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen und passen sich damit unterschiedlichen Lebensentwürfen optimal an.

Das Herzstück des Penthouses bildet der Wohn- und Essbereich. Großzügige, bodentiefe Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und eröffnen einen herrlichen Blick über die Baumkronen bis in die angrenzende Grünlandschaft. Die offene Gestaltung vermittelt ein besonderes Gefühl von Weite und schafft den idealen Rahmen für einen stilvollen Wohnbereich sowie einen repräsentativen Essplatz. Hier entsteht ein Ort, an dem sich entspannte Abende ebenso genießen lassen wie gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Harmonisch in den Raum integriert präsentiert sich die hochwertige Einbauküche. Klare Linien, eine elegante Keramikarbeitsplatte und ausgewählte Markengeräte, unter anderem von BORA und Miele, verbinden modernes Design mit hoher Funktionalität. Die Küche ist damit weit mehr als ein praktischer Arbeitsbereich: Sie bildet einen kommunikativen Mittelpunkt, an dem gemeinsam gekocht, gelacht und das Leben genossen werden kann.

Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie unmittelbar auf den großzügigen Südost-Balkon. Bereits am Morgen fällt hier das erste Sonnenlicht durch die Baumkronen und schafft eine besonders angenehme Atmosphäre. Der freie Blick ins Grüne, die ruhige Ausrichtung und das hohe Maß an Privatsphäre machen den Balkon zu einem geschützten Rückzugsort. Ob beim ersten Kaffee des Tages, mit einem guten Buch oder bei einem entspannten Abend mit Gästen – dieser Außenbereich erweitert das Wohnen auf besonders schöne Weise ins Freie.

Auch die Ausstattung unterstreicht den hochwertigen Anspruch der Immobilie. Echtholz-Eichenparkett des Herstellers Bauwerk verleiht den Wohn- und Schlafräumen eine warme, elegante Ausstrahlung. Die in der gesamten Wohnung verlegte

Fußbodenheizung sorgt zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Wohngefühl. Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster tragen zu hoher Energieeffizienz sowie gutem Schall- und Wärmeschutz bei und unterstützen zugleich den hellen und offenen Charakter der Räume.

Zusätzlichen Komfort bietet das Homematic-Smart-Home-System, über das unter anderem die Heizung und die Rollläden bequem gesteuert werden können. Maßgefertigte Insektenschutzgitter, eine Videogegensprechanlage und der vorhandene Glasfaseranschluss ergänzen die zeitgemäße technische Ausstattung. Damit bietet das Penthouse ideale Voraussetzungen für Paare, die modernes Wohnen mit komfortablem Arbeiten von zu Hause verbinden möchten.

Ein besonderes Merkmal des Grundrisses sind die beiden separaten Badezimmer. Das modern gestaltete Duschbad verfügt über eine bodenebene Walk-in-Ganzglasdusche mit Rainshower und vermittelt ein angenehmes, nahezu wellnessähnliches Ambiente. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne schafft zusätzlichen Komfort und bietet Raum für entspannte Momente. Maßgefertigte Schreiner-Einbauten setzen individuelle Akzente und schaffen zugleich wertvollen Stauraum.

Ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung verfügt über Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Haushaltsgeräte und Vorräte lassen sich somit praktisch und diskret unterbringen. Ergänzend stehen ein eigenes Kellerabteil sowie ein Fahrradstellplatz zur Verfügung.

Der Aufzug verbindet die Wohnebene bequem mit der Tiefgarage und ermöglicht einen stufenlosen Zugang zur Wohnung. Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 64 verfügt über eine eigene Wallbox, ist nicht im ausgewiesenen Kaufpreis enthalten und kann gegen einen gesonderten Kaufpreis zusätzlich erworben werden. Eine private Paketstation innerhalb des Wohnensembles ermöglicht zudem die sichere und flexible Annahme von Sendungen – ein besonderer Vorteil für Berufstätige, Unternehmer und Vielreisende. Die gepflegten Außenanlagen runden den hochwertigen Gesamteindruck des Wohnensembles ab.

Die Wohnung wurde laut Baubeschreibung im KfW-55-Standard errichtet und verfügt über die Energieeffizienzklasse A+. In Verbindung mit dem Baujahr 2022, der modernen Gebäudetechnik, der Fußbodenheizung und den dreifach verglasten Fenstern profitieren die Bewohner von zeitgemäßem Wohnkomfort und attraktiven energetischen Rahmenbedingungen.

Dieses Penthouse ist mehr als eine hochwertig ausgestattete Wohnung. Es ist ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Ruhe, Weite und Qualität legen, ohne auf die Vorzüge einer gut angebundenen Lage verzichten zu wollen. Der außergewöhnliche Grünblick, das Wohnen auf einer Ebene, die beiden Badezimmer, der komfortable Aufzug und die moderne technische Ausstattung schaffen ein Wohngefühl, das gleichermaßen repräsentativ, entspannt und zukunftsorientiert ist.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre, der hochwertigen Ausstattung und dem einzigartigen Blick ins Grüne begeistern. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines

individuellen Besichtigungstermins zur Verfügung. Auch gerne im Vorfeld unter https://tour.giraffe360.com/schmetterlingsweg8.

Objektnummer: 26456030 - 50259 Pulheim

Ausstattung und Details

- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-55-Bauweise laut Baubeschreibung
- Baujahr 2022
- Ca. 93 m² Wohnfläche und 3 großzügige Zimmer
- Südost-Balkon mit traumhaftem Blick ins Grüne
- Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Homematic Smart Home für Heizung und Rollläden
- Echtholz-Eichenparkett von Bauwerk
- Hochwertige Einbauküche mit Keramikarbeitsplatte
- Markengeräte, unter anderem von BORA und Miele
- Bodenebene Walk-in-Ganzglasdusche mit Rainshower
- Separates Wannenbad
- Maßgefertigte Schreiner-Einbauten und Badmöbel
- Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trocknerplatz
- Maßgefertigte Insektenschutzgitter
- Glasfaseranschluss und Videogegensprechanlage
- Aufzug bis zur Tiefgarage
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 64 mit Wallbox
- Eigenes Kellerabteil und Fahrradstellplatz
- Private Paketstation
- Gepflegte Außenanlagen

Objektnummer: 26456030 - 50259 Pulheim

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten Planetenviertel – einem modernen und verkehrsberuhigten Wohnquartier am grünen Rand von Pulheim. Gepflegte Straßen, zeitgemäße Architektur und ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld prägen die Umgebung. Gleichzeitig beginnt die Natur beinahe vor der Haustür: Schon nach wenigen Gehminuten erreichen Sie weitläufige Grünflächen und schöne Wege für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren.

Ein besonderes Highlight ist der freie Blick vom Südost-Balkon. Statt auf gegenüberliegende Häuser schauen Sie über eine gewachsene Grün- und Gehölzlandschaft bis in die offene Umgebung. Diese seltene Kombination aus Weite, Privatsphäre und Naturnähe verleiht der Lage eine außergewöhnlich entspannte Wohnqualität.

Auch im Alltag profitieren Sie von angenehm kurzen und überwiegend ebenen Wegen. Der Westpark ist in wenigen Minuten erreichbar, ein Supermarkt liegt etwa zehn Gehminuten entfernt. Das Pulheimer Zentrum mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Cafés und Restaurants erreichen Sie in rund 20 Minuten zu Fuß. Ergänzt wird das Angebot durch das Kultur- und Medienzentrum, die Stadtbücherei sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Der Bahnhof liegt etwa 15 Gehminuten entfernt. Von hier gelangen Sie je nach Verbindung in rund 25 Minuten zum Kölner Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto sind Köln, Düsseldorf und die umliegenden Wirtschaftsstandorte über die nahe gelegenen Autobahnen gut erreichbar.

Kindertagesstätten, Schulen und mehrere Spielplätze befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Damit eignet sich die Lage gleichermaßen für Paare und Berufstätige, für kleinere Familien sowie für Menschen, die heute schon an komfortables Wohnen im Alter denken.

Hier verbinden sich Ruhe, Weitblick und Natur mit den kurzen Wegen einer lebendigen Stadt – ideal für alle, die Köln in Reichweite wissen möchten, zu Hause aber bewusst entspannter wohnen wollen.

Objektnummer: 26456030 - 50259 Pulheim

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.

Rechtlicher Hinweis: Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

Objektnummer: 26456030 - 50259 Pulheim

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