Pulheim

Eleganz trifft Flexibilität – hochwertiges Stadthaus in bevorzugter Lage Pulheims

Objektnummer: 26456044



MIETPREIS: 2.950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 291.68 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 745 m^2

Objektnummer: 26456044 - 50259 Pulheim

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

Objektnummer: 26456044 - 50259 Pulheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26456044
Wohnfläche	ca. 291.68 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Baujahr	2010
Stellplatz	1 x Garage, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	2.950 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26456044 - 50259 Pulheim

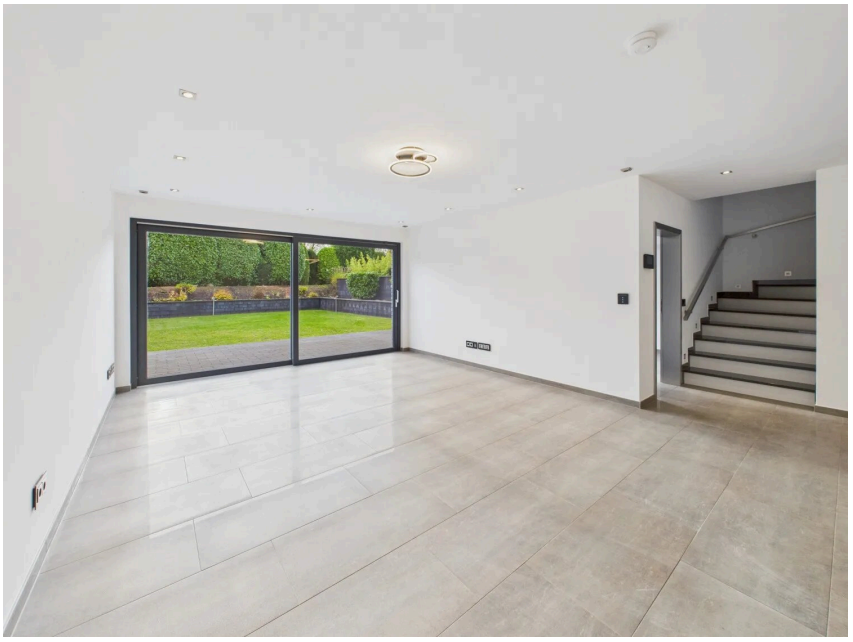
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	02.06.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	36.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26456044 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26456044 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26456044 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26456044 - 50259 Pulheim

Die Immobilie

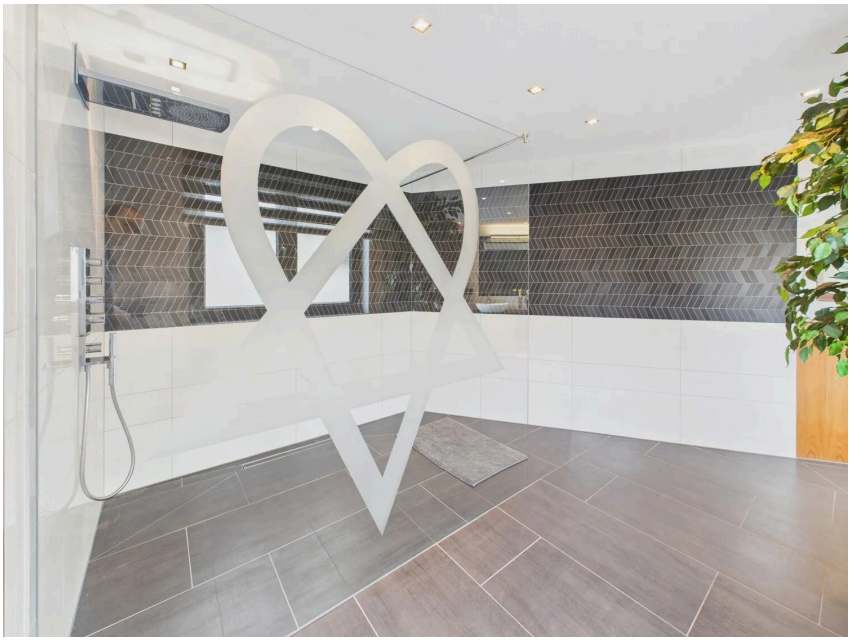




Objektnummer: 26456044 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26456044 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26456044 - 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: 26456044 - 50259 Pulheim

Ein erster Eindruck

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen dieses außergewöhnliche und großzügige Stadthaus über drei Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 291 m² in einer der beliebtesten Wohnlagen Pulheims. Die Immobilie verbindet elegantes Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer hochwertigen technischen Ausstattung. Ideal für Paare, Familien oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Erdgeschoss – großzügiges Wohnen auf einer Ebene

Das Erdgeschoss bietet einen weitläufigen Wohnbereich mit ca. 54 m², der durch seine großen Fensterflächen und die herrlich geöffnete Ansicht zum Garten beeindruckt.

Im vorderen Bereich befindet sich eine Küche, die aktuell als Einbauküche im Eingangsbereich angeordnet ist – ein Überbleibsel der vorherigen Einliegerwohnung. Diese Zone kann künftig wieder in das Gesamtkonzept integriert werden.

Zudem befindet sich auf dieser Ebene ein separates Zimmer (aktuell Schlafzimmer mit Bad En-Suite), das durch die im Badezimmer nahegelegenen Zu- und Abwasseranschlüsse mit geringem Aufwand zu einer größeren Küche umfunktioniert werden kann. Ein modernes Tageslichtbad mit Dusche rundet das Erdgeschoss ab.

Über die bodentiefen Kipp-Schiebeelemente gelangen Sie direkt in den rund 400 m² großen, südlich ausgerichteten Sonnengarten, der mit Gartenhaus, Brunnenbewässerung (Gardena-Automatik) sowie direktem Zugang zur Garage überzeugt.

Obergeschoss – Schlafsuite, Ankleide und Arbeiten

Das Obergeschoss vereint großzügiges Wohnen mit exklusiven Rückzugsmöglichkeiten.

Auf dieser Ebene befindet sich ein Schlafzimmer (ca. 24 m²), das direkt in eine separate Ankleide (ca. 13 m²) übergeht.

Angrenzend liegt ein beeindruckendes Badezimmer (ca. 27 m²) mit freistehender Wanne, XXL-Dusche, Bidet und Doppelwaschtisch – ein privater Wellnessbereich.

Ein weiteres, sehr großzügiges Zimmer (ca. 35 m²) eignet sich ideal als Arbeitszimmer, Atelier oder als zusätzlicher Wohnraum. Ein separates WC komplettiert diese Etage.

Über die großen Fensterflächen gelangen Sie auf den Balkon mit Markise und einem

weiten, ungestörten Blick über das Grundstück.

Dachgeschoss – Studio, Atelier, Wellness & Dachterrasse

Das Dachgeschoss ist ein echtes Highlight und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein großes Schlafzimmer mit ca. 34 m² bildet den zentralen Raum dieser Ebene – perfekt als Büro, Gäste- / Jugendbereich oder Atelier. Direkt angeschlossen liegt ein modernes Badezimmer mit XXL-Badewanne und Urinal.

Die umlaufende Terrasse mit Außendusche bietet außergewöhnliche Gestaltungsmöglichkeiten – von Loungelandschaften bis hin zu einem privaten Wellnessbereich.

Im Dachgeschoss befindet sich außerdem eine Klimaanlage sowie eine praktische Küchenzeile, die für Atelier- und Besprechungszwecke genutzt werden kann.

Die Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung: Granitböden im Wohnbereich, amerikanisches Nussbaumholz im Schlaf- und Ankleidebereich, mehrere exklusive Bäder mit hochwertigen Wannen, XXL-Duschen, Bidet und Urinal sowie moderne Kipp-Schiebeelemente zu Balkon und Terrasse.

Eine Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, Smart Home KNX-Steuerung, automatisch gesteuerte Treppenhausbeleuchtung und eine Klimaanlage im DG runden das technische Niveau ab.

Die Beschattung erfolgt über elektrische Außenrollos, maßgefertigte Innenrollos und eine Markise im OG.

Die Immobilie ist zeitnah bezugsfrei. Die Gesamtmiete beträgt 3.300,00 € und setzt sich wie folgt zusammen:
2.950,00 € Kaltmiete, 100,00 € Garage und 250,00 € Nebenkostenvorauszahlung inkl. Heizkosten.
Nach Absprache kann in der Garage eine Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen installiert werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

Objektnummer: 26456044 - 50259 Pulheim

Ausstattung und Details

Erdgeschoss
- Großzügiger Wohnbereich mit ca. 54 m²
- Große Fensterflächen mit Blick in den Garten
- Bodentiefe Kipp-Schiebeelemente mit direktem Gartenzugang
- Einbauküche im vorderen Bereich
- Separates Zimmer, derzeit als Schlafzimmer genutzt
- Bad en Suite
- Möglichkeit zur Umgestaltung des Schlaf-/Badbereichs in eine großzügige Küche
- Modernes Tageslichtbad mit Dusche
- Hochwertiger Granitboden im Wohnbereich
- Ca. 400 m² großer, südlich ausgerichteter Garten
- Gartenhaus
- Brunnenbewässerung mit Gardena-Automatik
- Direkter Zugang vom Garten zur Garage

Obergeschoss
- Schlafzimmer mit ca. 24 m²
- Separate Ankleide mit ca. 13 m²
- Hochwertiger Boden aus amerikanischem Nussbaumholz im Schlaf- und Ankleidebereich
- Großzügiges Badezimmer mit ca. 27 m²
- Freistehende Badewanne
- XXL-Dusche
- Doppelwaschtisch
- Weiteres großzügiges Zimmer mit ca. 35 m²
- Ideal als Arbeitszimmer, Atelier oder zusätzlicher Wohnbereich
- Separates WC
- Balkon mit weitem Blick über das Grundstück
- Markise

Dachgeschoss
- Großzügiger Raum mit ca. 34 m²
- Flexible Nutzung als Schlaf-, Gäste-, Jugend-, Büro- oder Atelierbereich
- Modernes Badezimmer
- XXL-Badewanne
- Urinal
- Praktische Küchenzeile
- Klimaanlage
- Umlaufende Dachterrasse
- Außendusche
- Vielfältige Möglichkeiten für Lounge- oder Wellnessbereiche

Technische Ausstattung

- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- KNX-Smart-Home-Steuerung
- Automatisch gesteuerte Treppenhausbeleuchtung
- Elektrische Außenrollos
- Maßgefertigte Innenrollos
- Hochwertige Kipp-Schiebeelemente zu Balkon und Terrasse

Garage / Außenbereich

- Garage
- Direkter Zugang zum Garten
- Optional Installation einer Wallbox nach Absprache
- Südlich ausgerichteter Garten
- Brunnenbewässerung

Objektnummer: 26456044 - 50259 Pulheim

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten, verkehrsberuhigten Wohnlagen von Pulheim. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, einem hohen Freizeitwert und kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Spielplätze, diverse Supermärkte, Bäckereien, Boutiquen, Ärzte, Restaurants und Cafés sowie Fitnessstudios, eine Postfiliale und weitere Geschäfte.

Das weitläufige Naherholungsgebiet rund um die Pulheimer Laache, den Orrer Wald und den Pulheimer See grenzt direkt an das Wohngebiet „Edelsteingarten“ und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Das nahegelegene Gewerbegebiet bietet darüber hinaus eine hervorragende Infrastruktur – unter anderem mit Baumarkt, Tierbedarf, Waschstraße und Getränkehandel.
Die Anbindung nach Köln, zum Kölner Westen und an das regionale Verkehrsnetz ist hervorragend, ebenso die ÖPNV-Anbindungen Richtung Köln, Frechen und Bergheim.

Objektnummer: 26456044 - 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.

Objektnummer: 26456044 - 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