Pulheim

Wohnungspakete mit 4 bis 11 Einheiten ab 685.000 EUR in Pulheim

??????? ????????: 2541013A1

???? ??????: 685.000 EUR • ?????????: ca. 267,78 m^2 • ?????? ???: 6.047 m^2

??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

?? ??? ?????

??????? ????????	2541013A1
?????????	ca. 267,78 m²
???? ??????????	1971

???? ??????	685.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ??????	ca. 267 m²
??????????? ?????	ca. 267 m²

??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

??????????? ????????

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.07.2025
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	138.50 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1971

??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

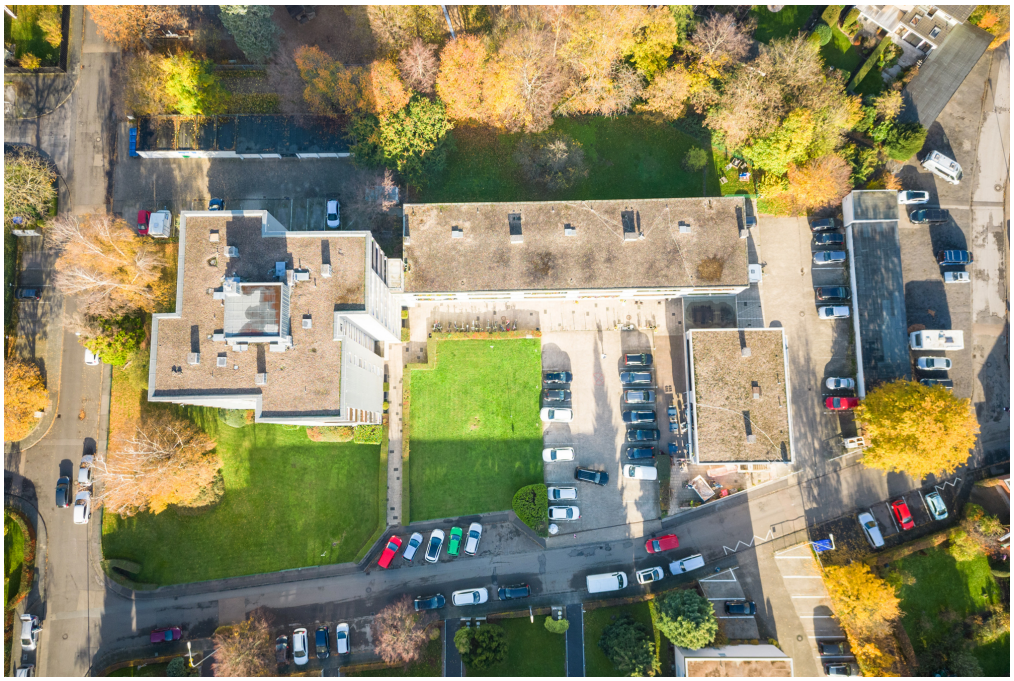
?? ???????

??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

?? ???????



??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

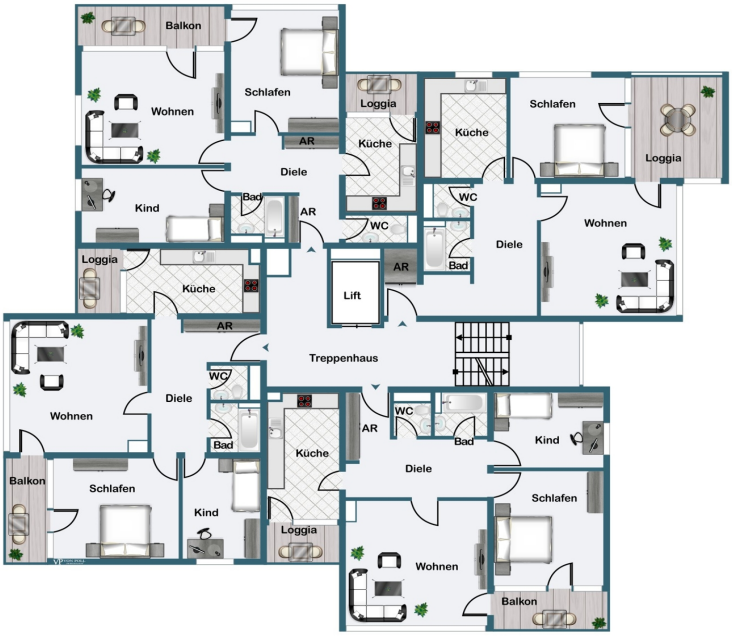
?? ???????

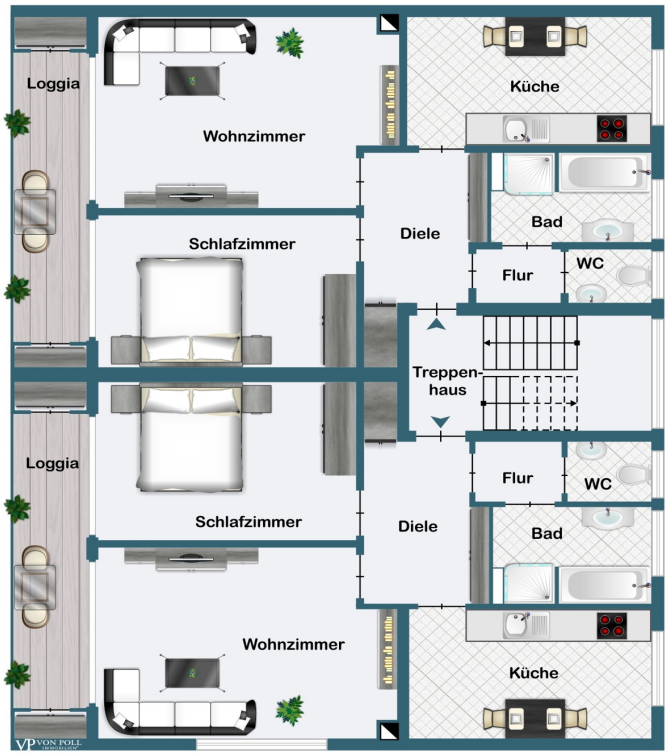
??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

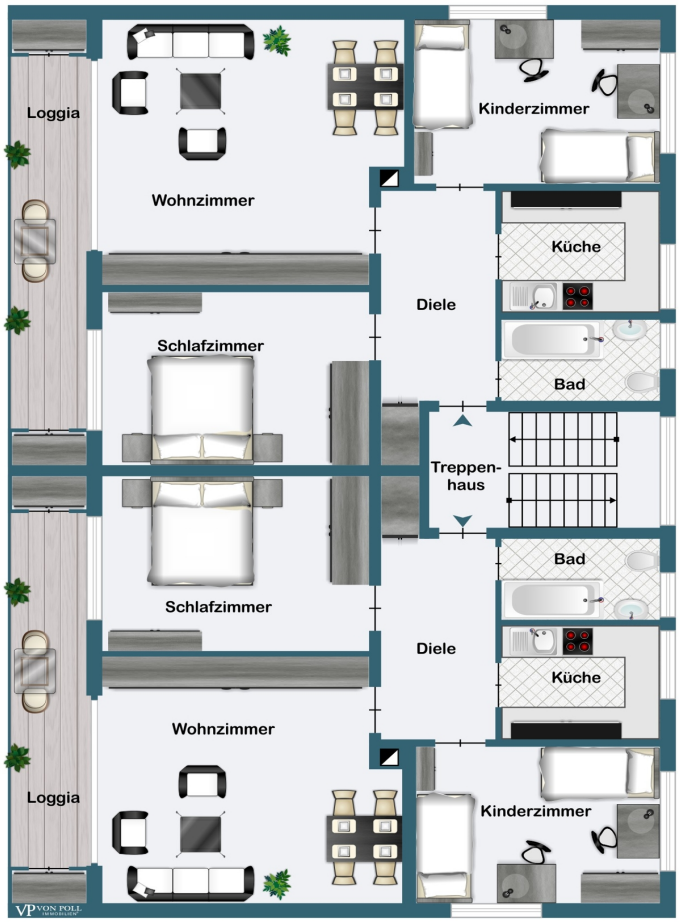
?? ???????

??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

??????




Loggia
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Loggia
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Küche
Diele
Bad
Flur
WC
Treppen-
haus
Flur
WC
Diele
Bad
Küche


Loggia
Wohnzimmer
Kinderzimmer
Küche
Diele
Schlafzimmer
Bad
Treppen-
haus
Bad
Schlafzimmer
Diele
Küche
Wohnzimmer
Loggia
Kinderzimmer

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

??? ????? ????????

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses Anlagepaket mit insgesamt 11 Wohnungen sowie 13 Stellplätzen und einer Gesamtfläche von ca. 812,05 m².

Sie können zwischen 4 und den kompletten 11 Wohnungen auswählen.
Preis für 4 Wohnungen - ca. 685.000 EUR (je nach Auswahl)
Preis für 11 Wohnungen + 20 Außenstellplätze - 2.235.000 EUR
Preis für einen Außenstellplatz: 13.000 EUR

Die Einheiten befinden sich in einem Mehrparteienhaus aus dem Baujahr 1971 und sind solide sowie zweckmäßig ausgestattet. Das Gebäude verfügt über einen Personenaufzug, der einen barrierefreien Zugang zu den Wohneinheiten ermöglicht. Jede Wohnung ist mit einer Gegensprechanlage ausgestattet. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume, die ein angenehmes Wohnambiente schaffen.

Dank der beliebten Wohnlage, der gut durchdachten Grundrisse und dem gepflegten Gesamtzustand bieten die Wohnungen eine nachhaltig gute Vermietbarkeit – ideal für Kapitalanleger, die auf langfristige Stabilität und solide Erträge setzen.

Die wichtigsten Angaben im Überblick:
- Baujahr 1971
- Grundstücksgröße: 6.047 m²
- Quadratmeterpreis: ca. 2.550 EUR/m²
- Mieterhöhungspotenzial
- 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- Balkone mit teilweise traumhaften Fernblick
- ruhige und nachgefragte Wohngegend
- gute Anbindung nach Köln
- barrierefreier Zugang
- höhere AfA (ca. 4,5%) durch Restnutzungsdauergutachten möglich

Pulheim überzeugt mit hervorragender Infrastruktur, hoher Lebensqualität und exzellenter Anbindung an die Metropole Köln – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Das macht die Lage besonders attraktiv für Berufspendler, Paare und Einzelpersonen.
Die Gebäudeabschreibung kann durch ein Restnutzungsdauergutachten erhöht werden. Insgesamt handelt es sich um ein überschaubares, werthaltiges Investment in einer der

gefragtesten Wohnlagen des Rheinlands – mit stabilem Mietertrag und Potenzial für zukünftige Wertsteigerung.

??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

??? ??? ??? ??????????

Die hier angebotene Liegenschaft befindet sich in einer ausgesprochen gut angebundenen und zugleich angenehm ruhigen Wohnlage innerhalb von Pulheim – einer gefragten und familienfreundlichen Stadt im Rhein-Erft-Kreis, unmittelbar an der Stadtgrenze zu Köln. Die Wohngegend zeichnet sich durch eine gewachsene, gepflegte Umgebung aus und bietet sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer ein attraktives Lebensumfeld.

In fußläufiger Entfernung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Mehrere Supermärkte (wie REWE, Lidl, Aldi, Edeka), Bäckereien, Apotheken sowie kleinere Fachgeschäfte und Dienstleister sorgen für eine hervorragende Nahversorgung. Auch Drogeriemärkte, Banken, Postfilialen und gastronomische Angebote sind im direkten Umfeld zahlreich vertreten und ermöglichen eine komfortable Alltagsgestaltung ohne lange Wege.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls bestens gewährleistet. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Haus- und Facharztpraxen, Zahnärzte, Physiotherapien sowie ein modernes Ärztezentrum. Für akute Notfälle steht das nur wenige Kilometer entfernte St.-Katharinen-Hospital in Frechen oder das St. Elisabeth-Krankenhaus in Köln-Lindenthal zur Verfügung.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten, Tagesstätten und Grundschulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien sind im Stadtgebiet gut vertreten und verkehrstechnisch gut angebunden. Ergänzt wird das schulische Angebot durch Musikschulen, Sportvereine und Jugendfreizeiteinrichtungen, die zur hohen Lebensqualität in der Umgebung beitragen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich Bushaltestellen mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Pulheimer Zentrum, Köln-Ehrenfeld und Frechen. Der nahegelegene Bahnhof Pulheim bietet zudem eine direkte und schnelle S-Bahn-Verbindung nach Köln Hauptbahnhof und Düsseldorf. Die Fahrzeit in die Kölner Innenstadt beträgt lediglich rund 20 Minuten. Auch die Autobahnen A1, A57 und A61 sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar und sorgen für eine sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Die Kombination aus urbaner Nähe, funktionierender Infrastruktur und ruhiger, naturnaher Wohnatmosphäre macht diesen Standort zu einer der begehrtesten Wohnlagen im Kölner Umland. Die Nachfrage nach Wohnraum ist hier seit Jahren stabil hoch – nicht zuletzt aufgrund der hervorragenden Verbindung von Stadtleben, Familienfreundlichkeit und wirtschaftlicher Dynamik.

??????? ????????: 2541013A1 - 50259 Pulheim

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sven Walter

Hauptstraße 53, 50996 Cologne
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com