Pulheim

4-Parteienhaus mit hochwertiger Ausstattung und 2 freien Wohnungen in Pulheim

??????? ????????: 24456038

???? ??????: 1.595.000 EUR • ?????????: ca. 393 m² • ???????: 12.5 • ?????? ???: 730 m²

??????? ????????: 24456038 - 50259 Pulheim

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

??????? ????????: 24456038 - 50259 Pulheim

?? ??? ?????

??????? ????????	24456038
?????????	ca. 393 m²
????? ??????	???????? ?????
???????	12.5
????????? ??? ????????	8
????????	4
???? ??????????	2015
????? ??????????	6 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	1.595.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
??????????? ?????	ca. 393 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 24456038 - 50259 Pulheim

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

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

??????? ????????: 24456038 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 24456038 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 24456038 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 24456038 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 24456038 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 24456038 - 50259 Pulheim

?? ???????

??????? ????????: 24456038 - 50259 Pulheim

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN®

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

www.von-poll.com

??????? ????????: 24456038 - 50259 Pulheim

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

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen diese attraktive Immobilie im Herzen von Pulheim.
Auf einer Grundstücksfläche von ca. 730 m² mit einer Wohnfläche von ca. 401 m2 bietet das
Mehrfamilienhaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie können bis zu zwei Wohnungen selbst beziehen. Alternativ können Sie natürlich auch alle Wohnungen in dem Haus vermieten.

Das 2015 kernsanierte und ab dem 1. OG aufgestockten Gebäude umfasst vier Wohneinheiten,
die durch hochwertige Ausstattung und zeitgemäße Architektur überzeugen. Jede Einheit verfügt
über eine Fußbodenheizung und elektrische Rollläden. Edle Natursteinböden sowie 3-fach verglaste Kunststofffenster unterstreichen die erstklassige Qualität der Immobilie.

Die Erdgeschosswohnung mit rund 163 m² Wohnfläche wird frei und eignet sich ideal zur privaten
Nutzung. Diese Einheit besitzt einen separaten Eingang sowie einen privaten Garten, wodurch sie
einen hausähnlichen Charakter erhält. Vom großzügigen Flur gelangt man in das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum südlich ausgerichteten Sonnengarten. Eine moderne Küche mit Essbereich, ein Gäste-WC, drei Schlafzimmer, ein Hauswirtschaftsraum und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne vervollständigen das Angebot. Das Mietpotenzial dieser Wohneinheit liegt bei etwa 1.950,00 € monatlich (netto).
Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Wohnungen, die derzeit vermietet sind. Die linke Einheit (ca. 75 m²) verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne, eine großzügige Küche mit offenem Wohnbereich und einen Balkon. Die Kaltmiete beträgt 962,00 € pro Monat.
Die rechte Wohnung (ca. 65 m²) bietet ebenfalls zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine offene
Küche mit Wohnbereich und Zugang zum Balkon. Diese Einheit ist für 900,00 € monatlich (kalt)
vermietet.
Das Dachgeschoss beherbergt eine geräumige Wohnung mit etwa 91 m² Wohnfläche. Hier stehen ein Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse, ein Wohn- und Essbereich

mit einer weiteren
Dachterrasse sowie ein kleiner Raum, nutzbar als Ankleide oder Büro, zur Verfügung. Eine offene Küche komplettiert das Raumangebot. Diese Wohneinheit ist derzeit für 1.250,00 € monatlich
(kalt) vermietet.

Zusätzlich bietet das voll unterkellerte Haus Ausbaupotenzial im Kellergeschoss. Die Räume können den einzelnen Wohnungen zugeordnet oder exklusiv der Erdgeschosswohnung zugeschlagen werden, um diese als Maisonettewohnung zu nutzen. Eine Küche und ein modernes Badezimmer sind bereits vorhanden.

Das Objekt stellt durch sechs Stellplätze ausreichend Parkmöglichkeiten für die Bewohner bereit.

??????? ????????: 24456038 - 50259 Pulheim

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

Pulheim ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen und liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Köln entfernt. Die Stadt Pulheim hat eine Einwohnerzahl von etwa 55.000 und ist in 12 Stadtteile unterteilt.

Das Stadtzentrum von Pulheim ist geprägt von einer Kombination aus historischen und modernen Gebäuden. Der Pulheimer Bahnhof ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und bietet eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Köln, Düsseldorf und Aachen. In der Innenstadt befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Auch die Bildung Ihrer Kinder wird in Pulheim bestens gefördert. In Pulheim gibt es einige Grundschulen, ein Gymnasium und eine Realschule. Aber auch die umliegenden Schulen sind mit dem Bus oder Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

In der näheren Umgebung der Stadt Pulheim gibt es mehrere Naturschutzgebiete, wie das Pulheimer Bach- und Quellgebiet oder die Pulheimer Seenlandschaft. Diese bieten Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Schwimmen. Außerdem gibt es in Pulheim mehrere Parks und Grünflächen.

Kulturell bietet Pulheim einige interessante Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Paffendorf, welches heute ein Kulturzentrum ist und regelmäßig Veranstaltungen und Ausstellungen beherbergt. Auch die St. Kosmas und Damian Kirche aus dem 12. Jahrhundert ist einen Besuch wert. In der Nähe des Stadtzentrums befindet sich auch das Galeriehaus, welches wechselnde Ausstellungen moderner Kunst zeigt.

Die Stadt Pulheim ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn A1 verläuft direkt durch die Stadt und bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Köln und das Ruhrgebiet. Die A57 ist unweit entfernt. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto zu erreichen.
Insgesamt ist Pulheim eine lebhafte Stadt mit einer guten Infrastruktur und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

??????? ????????: 24456038 - 50259 Pulheim

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

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.

??????? ????????: 24456038 - 50259 Pulheim

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

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

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

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

www.von-poll.com