Pulheim

Wohnungspakete mit 4 bis 11 Einheiten ab 685.000 EUR in Pulheim

Número da propriedade: 2541013H1



PREÇO DE COMPRA: 685.000 EUR • **ÁREA:** ca. 267,78 m² • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 6.047 m²

Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

Numa vista geral

Número da propriedade	2541013H1
Área	ca. 267,78 m²
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	4
Ano de construção	1971

Preço de compra	685.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área total	ca. 267 m²
Área arrendáve	ca. 267 m²

Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	14.07.2025
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	138.50 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

O imóvel





Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

O imóvel





Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

O imóvel





Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

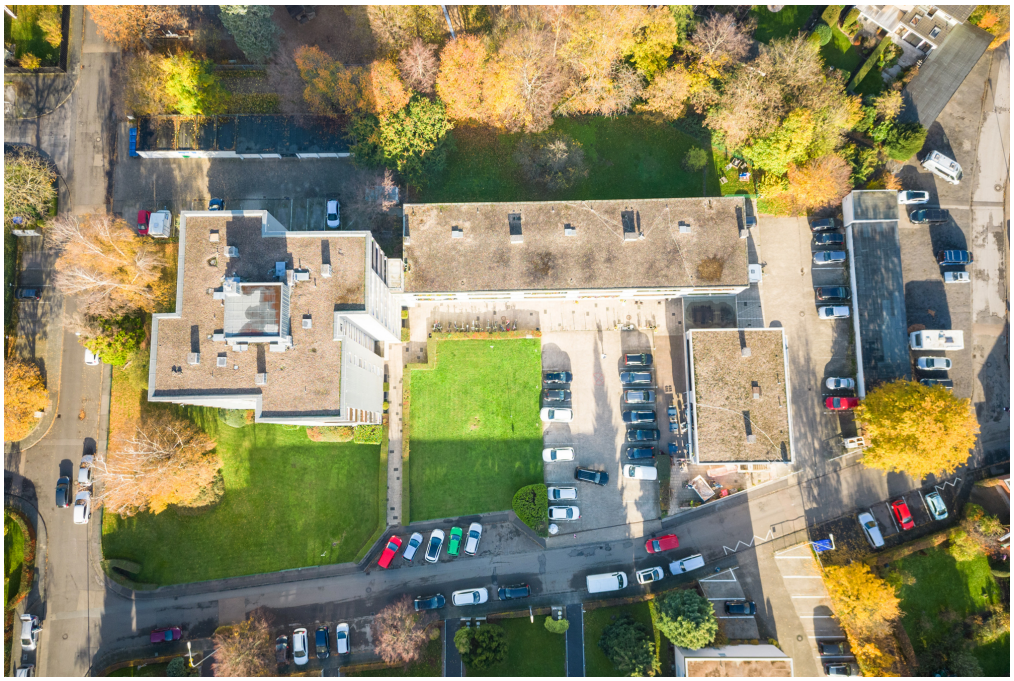
O imóvel





Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

O imóvel





Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

O imóvel





Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

O imóvel





Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

O imóvel





Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

O imóvel





Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

O imóvel





Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

O imóvel





Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

O imóvel





Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

O imóvel





Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

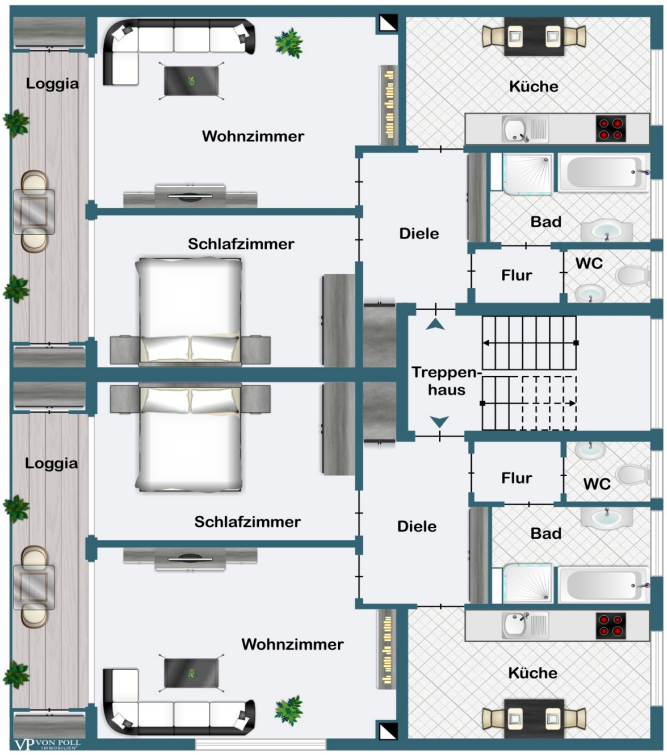
O imóvel

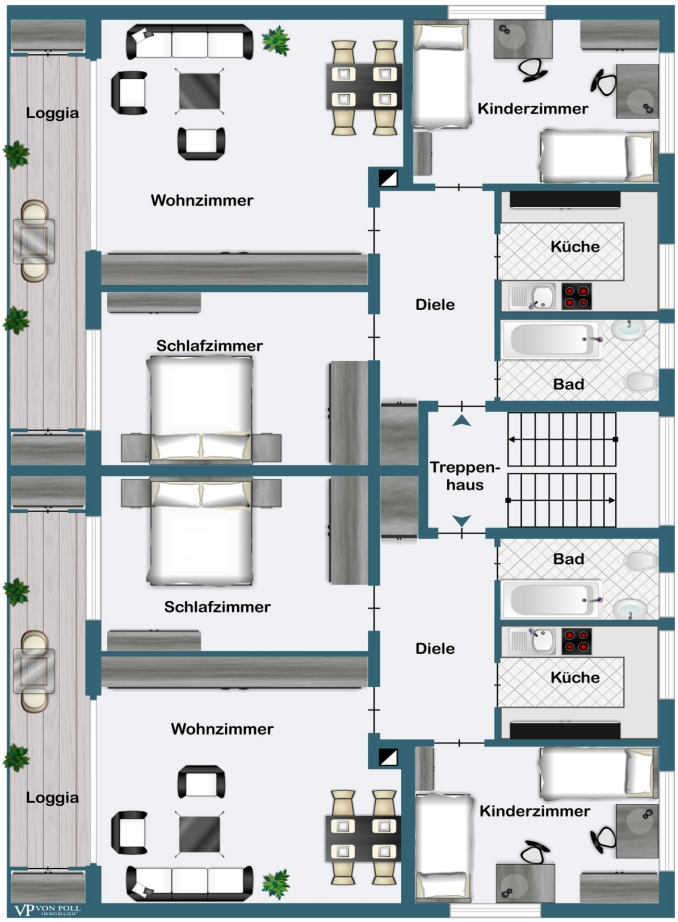


Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

Plantas dos pisos




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



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 2541013H1 - 50259 Pulheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sven Walter

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com