



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LyNe-61018

Pulheim - Eigentumswohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz für Kapitalanleger

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

169.000,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufvertr

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	76,0 m²
Grundstücksfläche	4.561,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1972
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befeuerng	Öl
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	08.01.2029
Energiekennwert	128 kWh/(m²*a)
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Ausstellungsdatum	08.01.2019
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Pulheim. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und die gleichzeitig naturnahe Umgebung aus.

Infrastruktur:

Pulheim bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus stehen Ihnen zahlreiche Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister zur Verfügung.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Der Pulheimer Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen nach Köln, Düsseldorf und andere Städte der Region. Über die Autobahnen A1 und A57 sowie die Bundesstraße B59 gelangen Sie schnell in die umliegenden Metropolen.

Freizeit und Erholung:

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet Pulheim zahlreiche Grünflächen, Rad- und Wanderwege, insbesondere rund um das Naturschutzgebiet Glessener Höhe und den Pulheimer See. Auch Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeitmöglichkeiten wie Cafés, Restaurants und Kultureinrichtungen sind in der Umgebung vorhanden.

Diese Lage bietet die perfekte Kombination aus städtischer Nähe und ländlicher Ruhe – ein ideales Zuhause für Paare, Familien oder Singles, die Wert auf Lebensqualität legen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit Küche, Diele, Bad, WC und Balkon. Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerraum. Die Wohnung verfügt über ca. 76 m² Wohnfläche und ist aktuell vermietet.

Das Objekt befindet sich auf einem 4.561 m² großen Grundstück und ist Teil einer Wohnanlage mit insgesamt 67 Wohneinheiten. Diese Wohneinheiten verteilen sich auf vier Gebäude: Sinnersdorfer Str. 65-67 und Zobelweg 1-3. Im Zobelweg 1 befinden sich 23 Wohneinheiten. Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohngegend von Pulheim.

Die Wohnung zeichnet sich aus durch eine gut geschnittene Wohnflächenverteilung. Der großzügige Wohnbereich bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die angrenzende Küche ist lichtdurchflutet und bietet Platz für eine moderne Küche und einen kleinen Essbereich.

Über den Flur gelangen Sie in das Schlafzimmer und in das Arbeitszimmer. Beide Zimmer bieten ausreichend Platz. Zudem verfügt die Wohnung über ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC.

Das Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon bietet den perfekten Rahmen für entspannte und gemütliche Abende.

Ein Trockenraum und ein Fahrradkeller stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich daher ideal als Kapitalanlage. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 635 €. Das Hausgeld beläuft sich auf 436 € pro Monat.

Insgesamt bietet diese Wohnung ein gemütliches Zuhause in ruhiger Lage und ist ideal als Kapitalanlage oder für Paare geeignet. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- Ölheizung
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Rollläden außer im Wohnzimmer
- Laminatboden sowie Fliesen
- Balkon
- Tiefgaragenstellplatz
- Keller
- Trockenraum
- Fahrradkeller

Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Verbrauch

gültig bis: 08.01.2029

Baujahr des Hauses: 1972

Baujahr der Heizung: 2007

Hauptenergieträger: Nahwärme

Energiekennwert: 128 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: D

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus verkaufen? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.

Gerne stehe ich Ihnen mit der Vermittlung der für Sie passenden Baufinanzierung über unser Schwesterunternehmen FALC-Finance zur Verfügung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

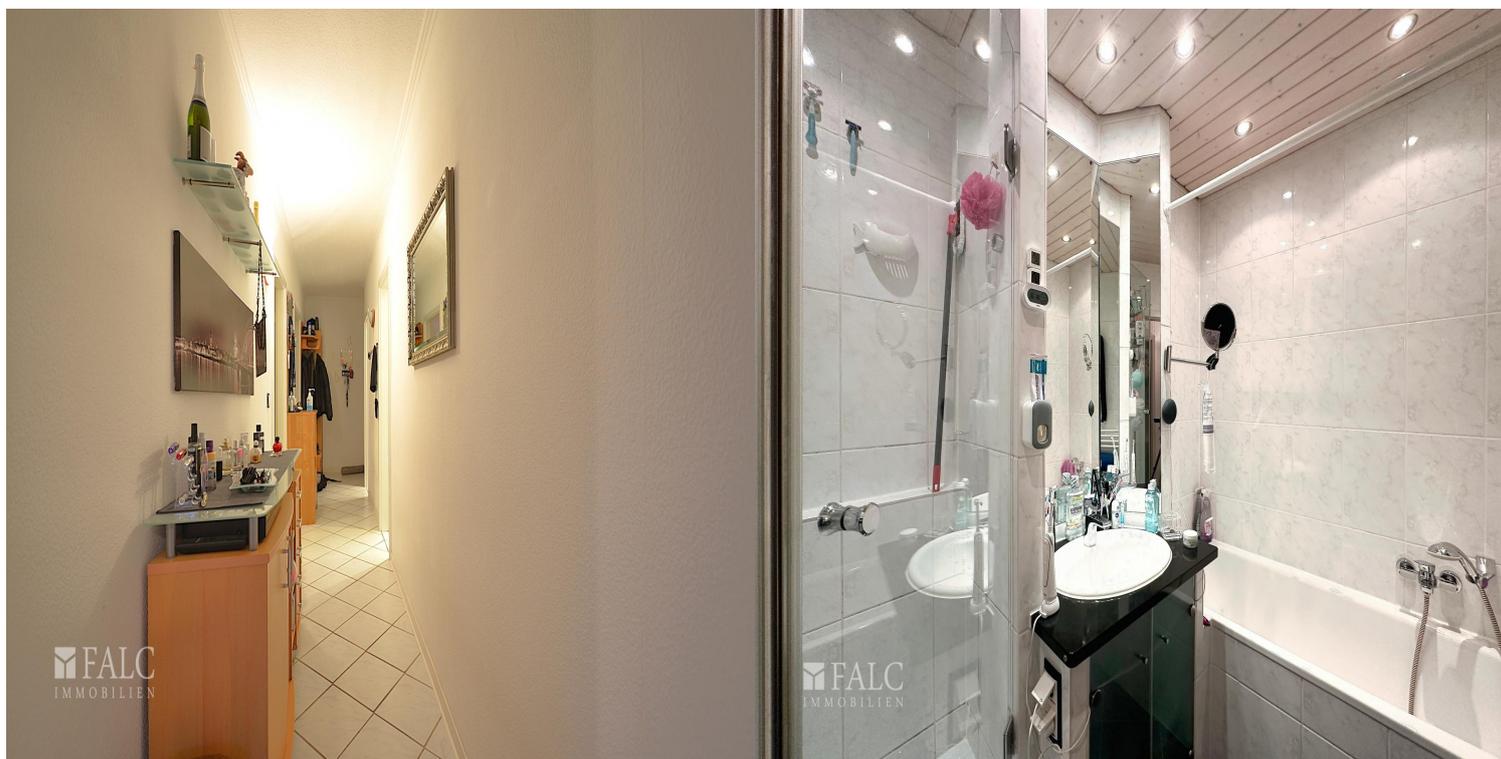
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)