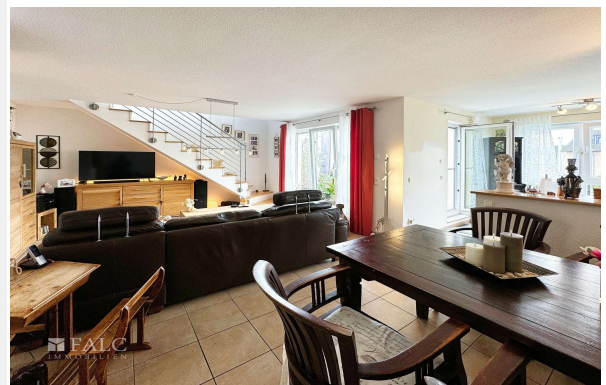




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MIT-54998

***Sie lieben es außergewöhnlich und exklusiv !!  
Maisonette-Wohnung mit großer Dachterrasse in Pulheim***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**392.000,00 €**

**3,57 % vom notariell beurkundeten Verkaufspreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>89,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.382,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2004</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>20.11.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>72,58 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>20.11.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2008</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

**Die exzellente Lage der Immobilie in der Brückenstraße in Pulheim bietet eine erstklassige**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Mischung aus urbanem Komfort und ruhiger Wohnatmosphäre, ideal für Immobilieninteressenten jeglicher Art. Der zentrale Standort überzeugt: Nur 5 Minuten zu Fuß entfernt befindet sich der Marktplatz von Pulheim, was eine absolut zentrale Lage und eine hohe Lebensqualität garantiert.**

**Pulheim punktet mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zu zahlreichen Annehmlichkeiten, die das tägliche Leben bereichern und die Lebensqualität auf höchstem Niveau gewährleisten. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist vorzüglich, mit verschiedenen Bushaltestellen wie der „Rathaus“ Haltestelle in nur 336 Metern Entfernung. Die Autobahnen A57 und A1 sind schnell erreichbar, was sowohl die Anreise als auch Pendelstrecken angenehm und unkompliziert gestaltet. Auch der internationale Flughafen Köln/Bonn ist lediglich 30 Kilometer entfernt, was die Erreichbarkeit zu nationalen und internationalen Zielen optimal gewährleistet.**

**Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen diverse Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Der Supermarkt Kaufland ist lediglich 284 Meter entfernt, sodass die Versorgung mit Lebensmitteln und Haushaltsartikeln bequem und schnell zu bewältigen ist. Auch die Hirsch Apotheke in nur 76 Metern Entfernung gewährleistet eine umfassende Gesundheitsversorgung.**

**Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen ausgezeichnet abgedeckt. Ebenso sind Restaurants wie das Mi-Da (Vietnamesisch und Sushi) in nur 170 Metern oder Anton's Steakhaus in 250 m Entfernung zu finden, was kulinarische Vielfalt und hohe Lebensqualität verspricht.**

**Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine familienfreundliche Atmosphäre aus. Bildungseinrichtungen wie die Dietrich-Bonhoeffer-Schule sind in fußläufiger Entfernung von nur 196 Metern zu erreichen, was vor allem Eltern mit schulpflichtigen Kindern zugutekommt. Der nahegelegene Kindergarten in 198 Metern Entfernung ergänzt das Bildungsangebot und bietet eine umfassende Betreuung für die Jüngsten.**

**Die Bevölkerung der Umgebung ist bunt gemischt und hat einen angenehmen Altersdurchschnitt, was zu einer lebendigen und abwechslungsreichen Nachbarschaft beiträgt. Die geringe Leerstandsquote unterstreicht die Attraktivität dieser Wohnlage zusätzlich, ebenso wie die großzügigen Wohnflächen, die sowohl hohen Komfort als auch viel Platz bieten.**

**Profitieren Sie von der optimalen Lage dieser Immobilie in Pulheim, die alle Voraussetzungen für ein hohes Maß an Lebensqualität und Komfort erfüllt.**

---

**Ich hoffe, diese Anpassungen gehen in die gewünschte Richtung!**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung in Pulheim, gelegen in der Brückenstraße. Mit einem Kaufpreis von 392.000 Euro bietet diese Immobilie eine exzellente Möglichkeit für anspruchsvolle Immobilieninteressenten. Das Objekt besticht durch eine Wohnfläche von 89 Quadratmetern, die im 2. Obergeschoss eines im Jahr 2004 erbauten 6-Parteien-Hauses komfortables Wohnen garantiert.**

**Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen und umfasst drei gut geschnittene Zimmer. Das Herzstück dieser Wohnung bildet der helle und geräumige Wohnbereich mit angrenzender offener Küche, der sich ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden in den eigenen vier Wänden eignet. Ein Highlight ist das Dachstudio, das vielseitig nutzbar ist und zusätzlichen Raum für individuelle Wohnträume bietet.**

**Genießen Sie den Luxus von zwei Außenbereichen: Eine beeindruckende Dachterrasse mit 35 Quadratmetern lädt zum Verweilen und Entspannen unter freiem Himmel ein, während die 12 Quadratmeter große Loggia auf der unteren Ebene zusätzlichen Platz für lauschige Stunden im Freien bietet.**

**Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragen-Stellplatz, der mit einem Starkstromanschluss ausgestattet ist – ideal für das Anschließen einer Wallbox zur bequemen Ladung von Elektrofahrzeugen.**

**Das Objekt befindet sich in einer harmonischen, ruhigen Wohngegend im Zentrum von Pulheim, die eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre schafft.**

**Die Wohnung liegt verkehrsgünstig und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die Autobahn. In der näheren Umgebung finden sich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen, die den Alltag erleichtern und bereichern.**

**Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für den Erwerb eines neuen Zuhauses oder einer soliden Wertanlage in einer begehrten Wohnlage. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich jetzt diese attraktive Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung in Pulheim. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.**

**Hausgeld: € 357,00  
umlagefähig: € 279,18  
n. umlagefähig: € 77,70**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**Wohnung 12 Maisonette Dachgeschoss:**

**offene Küche**

**Fußbodenheizung**

**ca. 30 m<sup>2</sup> große Dachterrasse**

**ca. 8 m<sup>2</sup> große Loggia**

**2020 Küche überarbeitet und renoviert**

**2020 Bad Neue Dusche, Neue Schränke u. gestrichen**

**2022 Dachstudio kompl. Renoviert neuer Boden neue Schränke**

**2022 Schlafzimmer renoviert neuer Boden neue Schränke**

**2023 Wohnzimmer renoviert**

**2023 Treppe ins Dachstudio renoviert.**

**Gebäude allgemein:**

**Kellerraum 6 m<sup>2</sup>**

**Fahrradkeller**

**Gemeinschaftswasch- und trockenräume mit eigenen Stromanschlüssen**

**Tiefgaragenstellplatz mit Starkstromanschluss (z.B. für Wallbox)**

**Gartenmitbenutzung**

**2019 Fassade neu gestrichen und alle Zinkabdeckungen erneuert**

**2022 Treppenhäuser renoviert**

**2022 Außentreppe Gemeinschaftsgarten renoviert**

**Sockel vor dem Haus abgedichtet und neu gestrichen.**

**2022 Rolltor Tiefgarage, Welle und Motor erneuert.**

**2023 TG Einfahrt Dach neu Abgedichtet neue Entwässerung und Blechabdeckungen**

**2023 Neue Schließanlage**

**2023 Wasseraufbereitung installiert**

**2023 LED Beleuchtung in TG, Müllkeller, Fahrradkeller installiert**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



**WP Immo Manager**

*Einfacher OpenImmo Import*

**IMMOMANAGER**

## **Sonstiges**

**FALC Immobilien - einfach mehr!**

**Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen oder ein Objekt erwerben möchten. Nutzen Sie unsere lokale Fachkompetenz und profitieren Sie von unserem bundesweiten Netzwerk.**

**Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer Ihre vollständige Adresse und Rufnummer an.**

**Wir freuen uns auch auf Ihren Anruf! 02238 - 468 68 -11**

**Oder schauen Sie gerne online vorbei:**

**[www.falcimmo.koeln](http://www.falcimmo.koeln) und [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de) - Wir sind immer für Sie da!**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümerin. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Werte gemäß EnEV vom 18.11.2013**

**Energieausweistyp: Verbrauch**

**gültig bis: 20.11.2028**

**Baujahr des Hauses: 2004**

**Baujahr Wärmeerzeuger: 2002**

**Hauptenergieträger: Gas**

**Energiekennwert: 72,58 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

**Energieeffizienzklasse: B**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

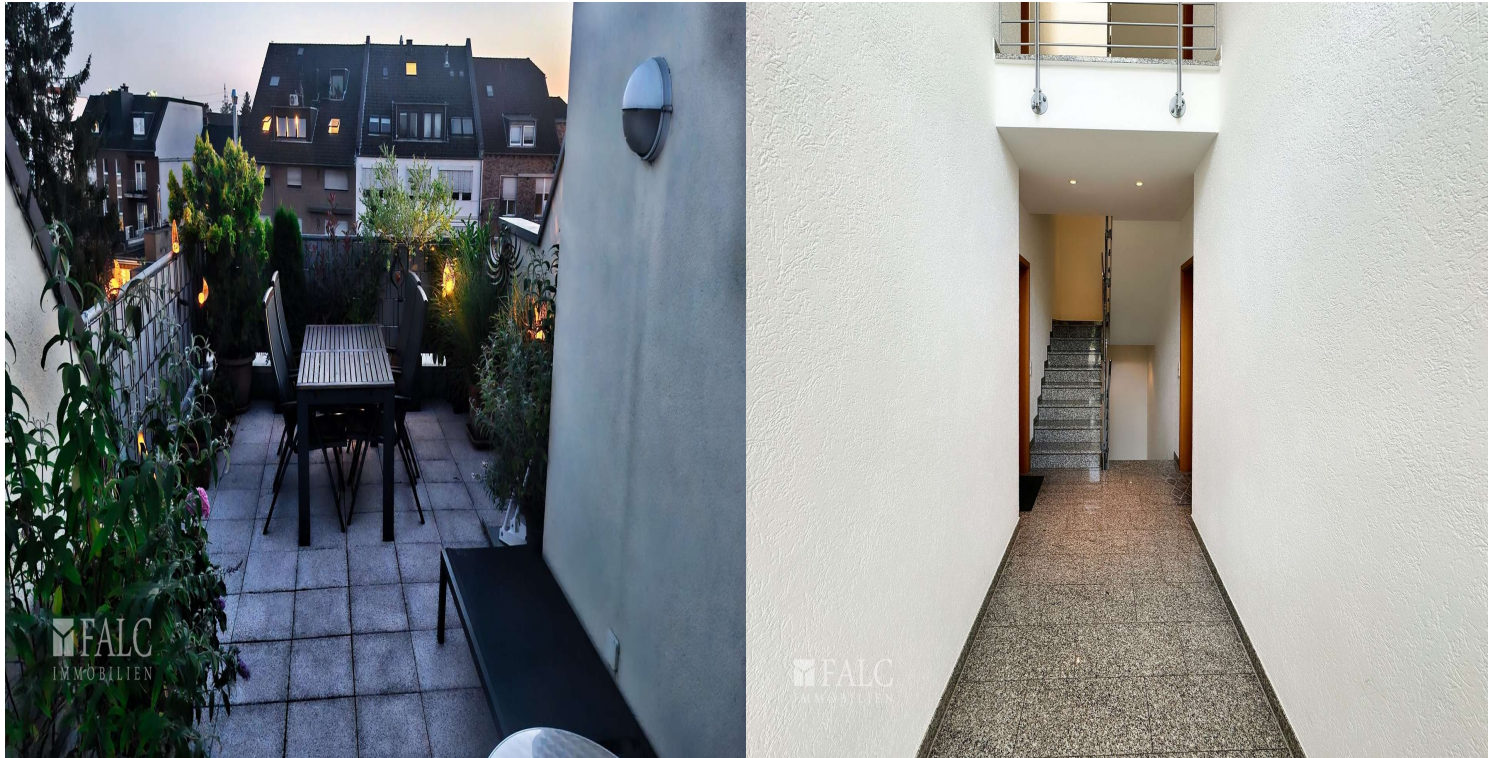
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

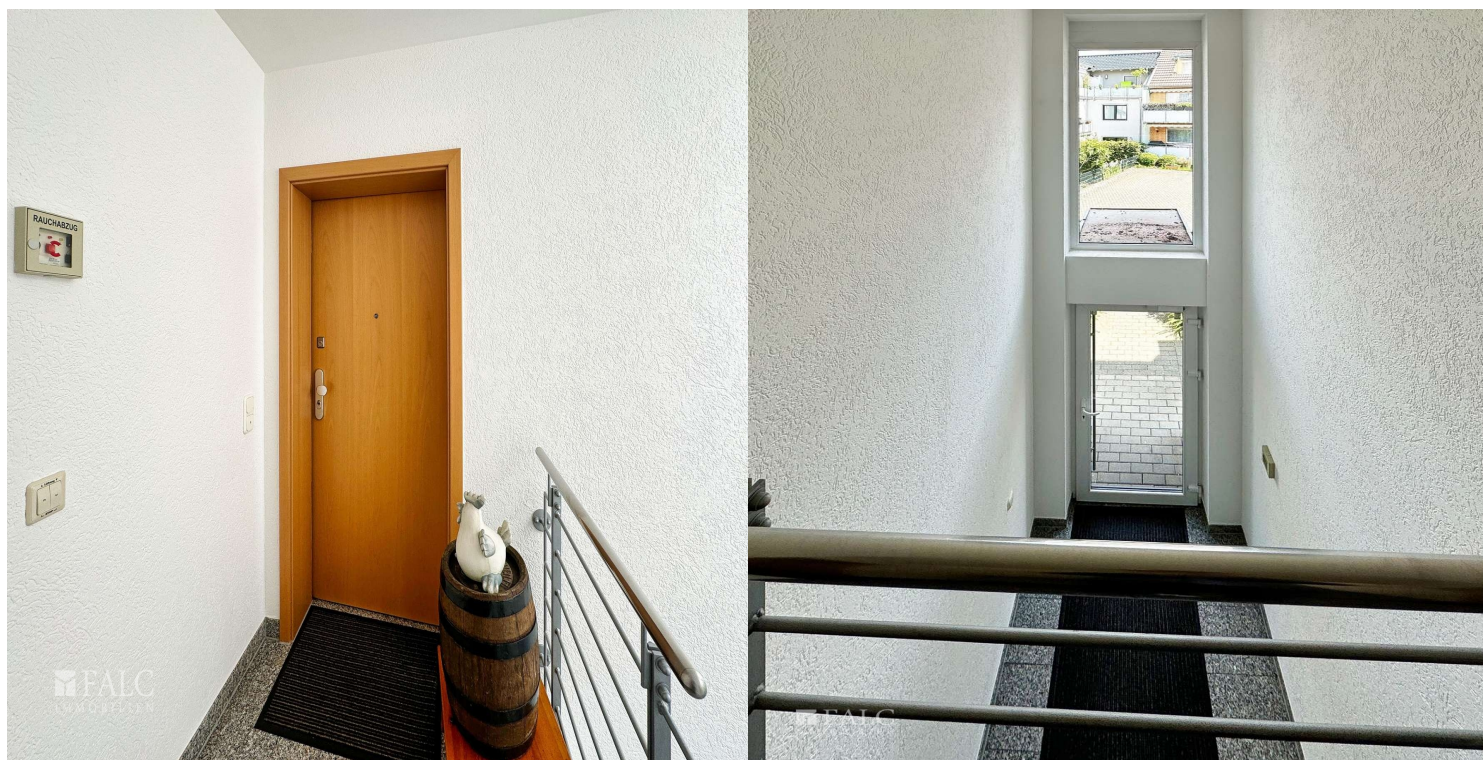
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

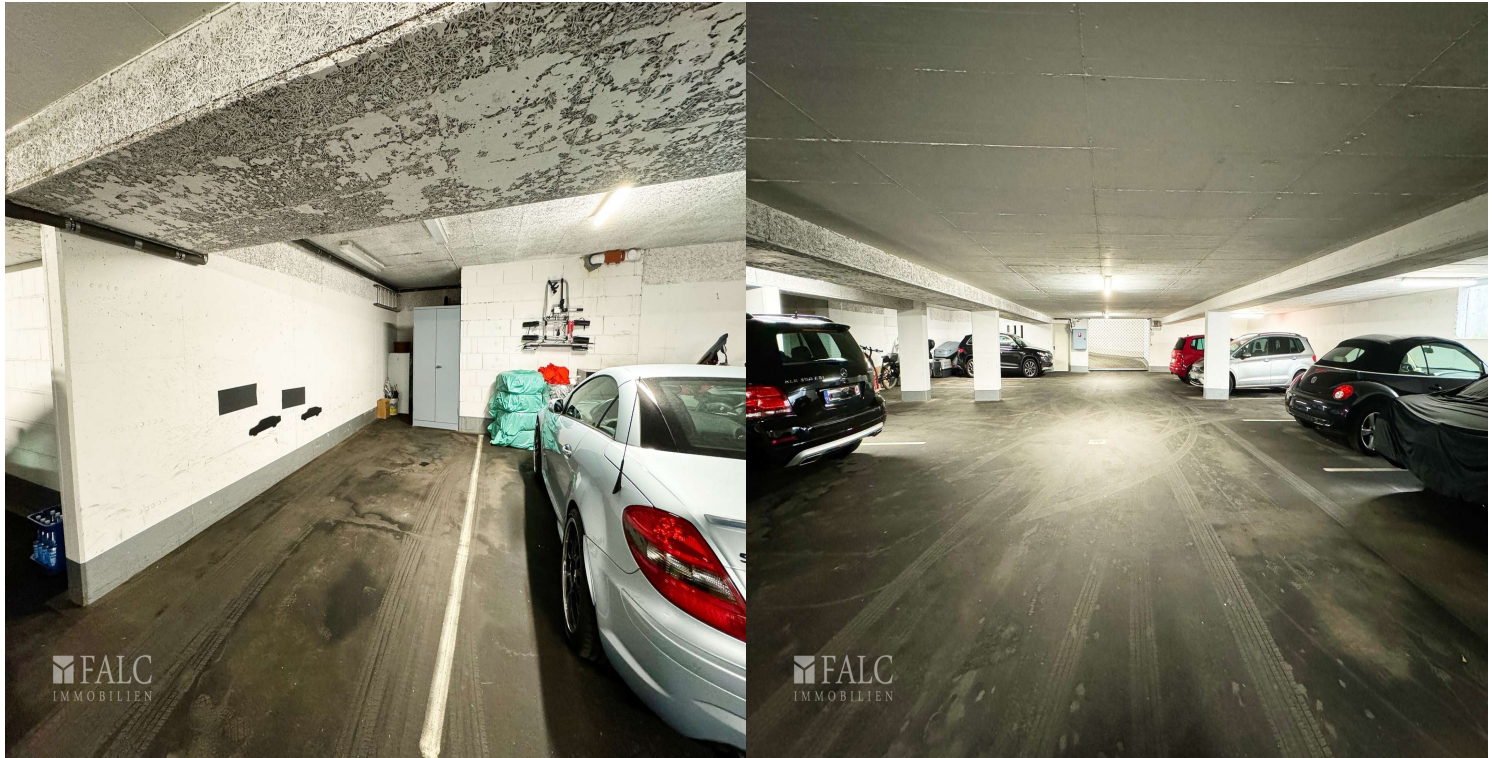
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

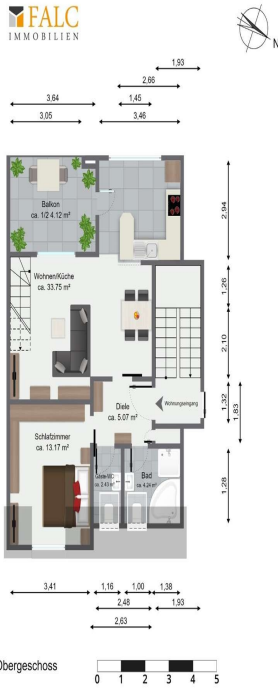


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

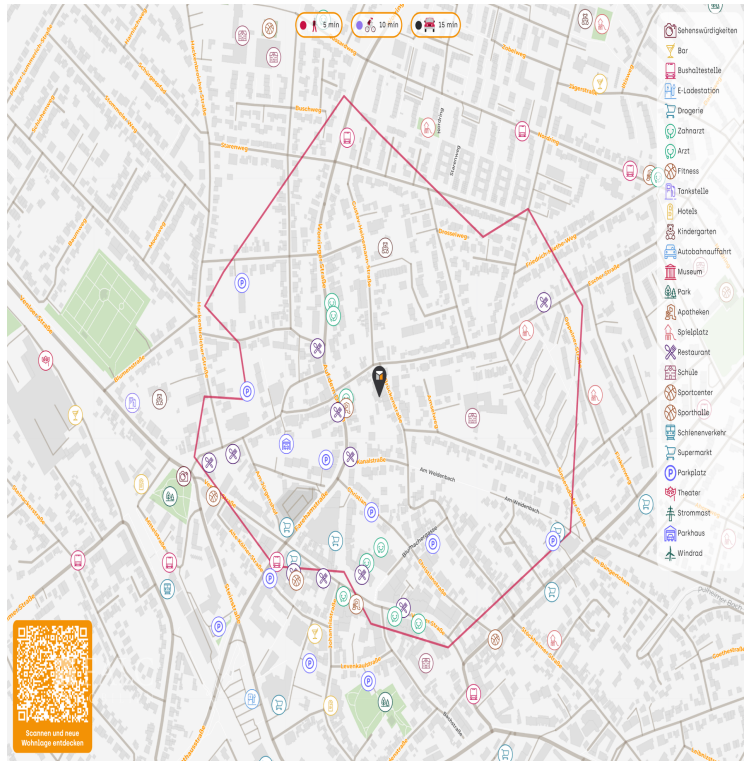
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)