



Objekt: IK-3133

Gepflegtes Mehrfamilienhaus als attraktive Kapitalanlage

Mehrfamilienhaus, Pulheim

Im Fokus

Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 275 m ²
Nutzfläche	ca. 140 m ²
Grundstücksgröße	ca. 526 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 323 m ²
Anzahl Wohneinheiten	4
Baujahr	1976
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	153 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	26.02.2026
Baujahr Heizung	2008
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Vermietet	Ja
Stellplätze	4 Freiplätze 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Kaufpreis	729.000,00 €
Käufer - Maklercourtage	3,57% (inkl. MwSt.) vom notariellen Kaufpreis
x fache (Ist)	21,09
Jahresmiete (Ist)	34.560,00 €

Impressionen



Frontansicht



Seitenansicht



Keller - vermieteter Hobbyraum



Wohnung 1 - Garten



Wohnung 1 - Garten



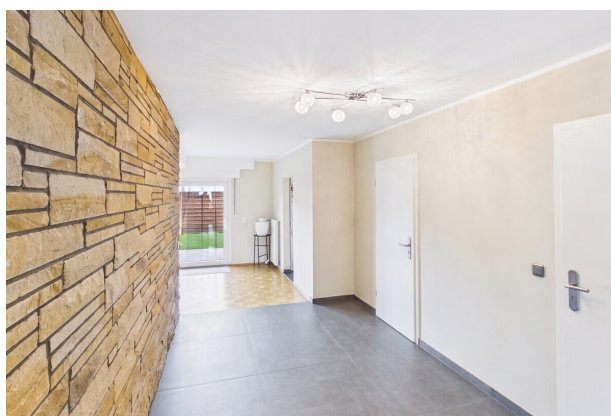
Wohnung 1 - Garten



Wohnung 1 - Wohn- & Essbereich



Wohnung 1 - Wohn- & Essbereich



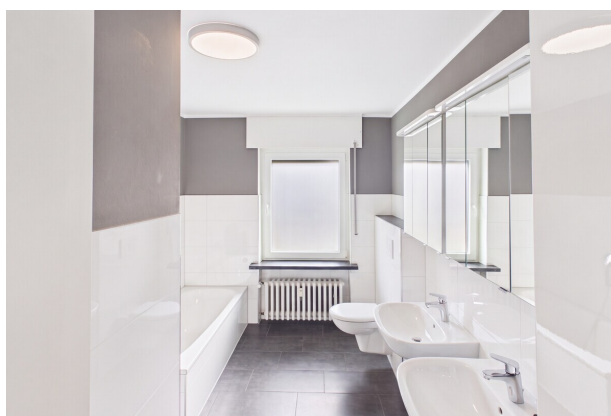
Wohnung 1 - Eingangsbereich



Wohnung 1 - Wohn- & Eingangsbereich



Wohnung 1 - Küche



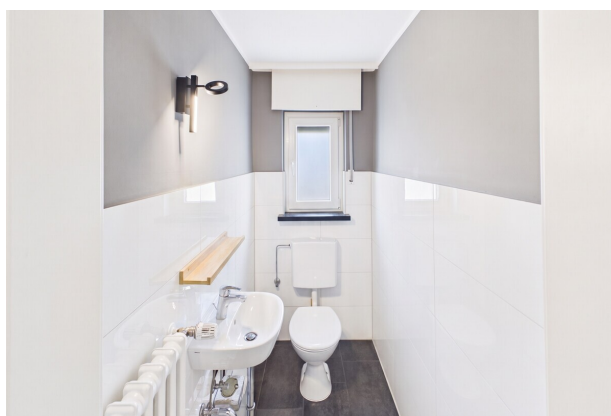
Wohnung 1 - Bad



Wohnung 1 - Schlafzimmer 1



Wohnung 1 - Schlafzimmer 2



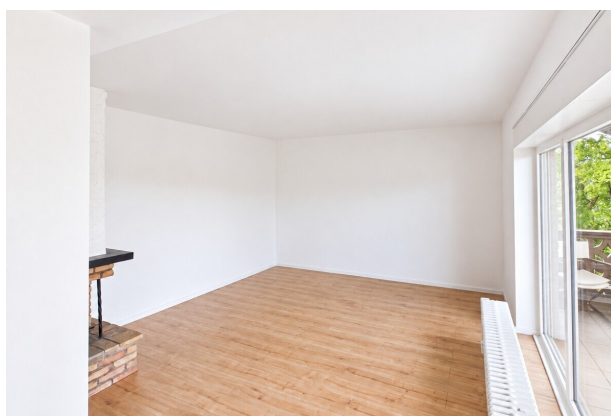
Wohnung 1 - WC



Wohnung 2 - Balkon



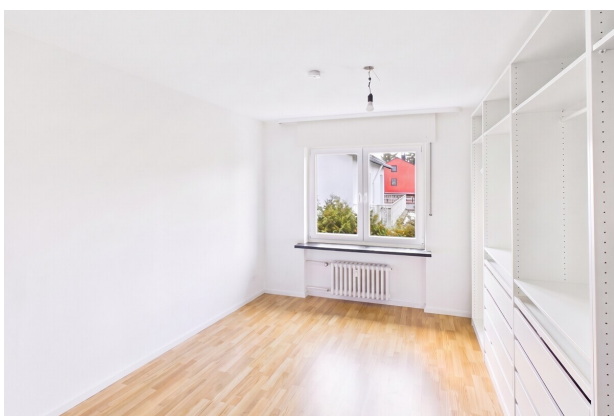
Wohnung 2 - Wohn- & Essbereich



Wohnung 2 - Wohn- & Essbereich



Wohnung 2 - Küche



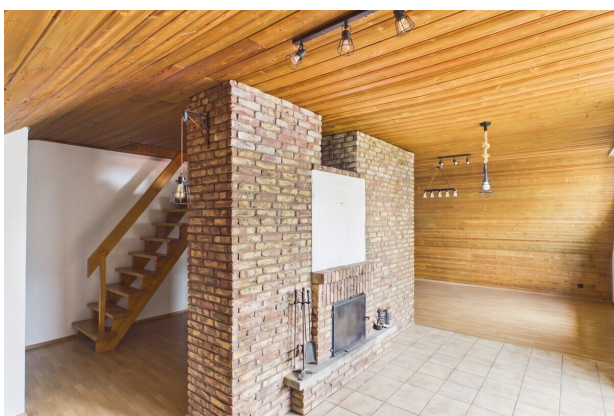
Wohnung 2 - Schlafzimmer



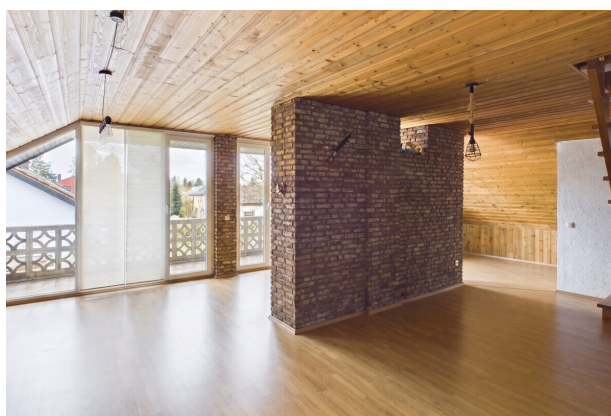
Wohnung 2 - Bad



Wohnung 3 - Wohn- & Essbereich



Wohnung 3 - Wohn- & Essbereich



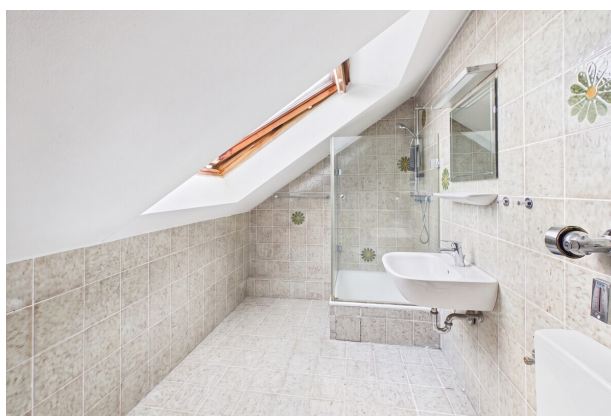
Wohnung 3 - Wohn- & Essbereich



Wohnung 3 - Balkon



Wohnung 3 - Küche



Wohnung 3 - Bad

Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Untergeschoss



Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss

Virtueller Rundgang

Der virtuelle Rundgang steht Ihnen unter folgendem Link zur Verfügung:
<https://tour.giraffe360.com/fd3ad40b5e174b2b96218c00243ee9eb/?nocookie>

Beschreibung

Ein ganz besonderes Angebot präsentieren wir Ihnen mit dem außerordentlich gepflegten Mehrfamilienhaus in idyllischer Lage von Pulheim-Stommelerbusch.

Die seit langem konstant vermieteten Wohneinheiten begeistern durch ihr vielfältiges Platzangebot:

- Erdgeschoss: ca. 105 m² Wohnfläche zzgl. Terrassen- und Gartenfläche
- Obergeschoss: ca. 55 m² Wohnfläche (inkl. Balkon)
- Obergeschoss: ca. 48 m² Wohnfläche
- Dachgeschoss: ca. 67 m² Wohnfläche (inkl. Balkon)

Umfangreiche Abstellflächen stehen im Untergeschoss zur Verfügung: Neben den ebenfalls vermieteten Hobbyräumen (ca. 48 m² Nutzfläche) erfreuen sich alle Mieter an der gemeinschaftlichen Waschküche und ihrem eigenen Kellerabteil.

Da im Laufe der Jahre bereits fortlaufend wesentliche Modernisierungen (Bäder, Türen, Fenster, Böden) am Gebäude durchgeführt wurden, darf sich der neue Eigentümer auf eine zuverlässige Kapitalanlage mit geringem Investitionsbedarf freuen. Abgerundet wird das Angebot durch die vermietete Einzelgarage und vier Pkw-Stellplätze.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen und den virtuellen Rundgang zur Verfügung.

Lage

Pulheim-Stommelerbusch ist der ideale Rückzugsort für Naturliebhaber und Genießer der ländlichen Idylle. Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu den überregional bekannten Golfclubs "Lärchenhof" und "Velderhof", aber auch den vielfältigen Wäldern und Wiesen begeistert Pulheim-Stommelerbusch sowohl Jung als auch Alt.

Im unmittelbaren Kölner Speckgürtel gelegen entwickelte sich Pulheim in den letzten Jahren zu einem der nachgefragtesten Wohnorte im Kölner Westen. Vor allem durch seine günstige Bahnanbindung in Pulheim und Pulheim-Stommeln sind der Kölner Hauptbahnhof in 15 Minuten und der Düsseldorfer Hauptbahnhof in 45 Minuten erreicht. In Kombination mit den Autobahnanbindungen zur A1 und A57 ist Pulheim ein idealer Standort für morgendliche Berufspendler. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Pulheim-Stommeln in nur wenigen Minuten schnell erreicht.

Ihr Ansprechpartner

IMMOBILIEN KAESLER

Kölner Straße 79

50259 Pulheim

Telefon: +49 2238 4788388

E-Mail: kontakt@immobilien-kaesler.de

Web: www.immobilien-kaesler.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.