



## 50259 Pulheim

# Exklusives Landhaus mit Loft- Charme in Pulheim



**3.100.000 €**

Kaufpreis

**447 m²**

Wohnfläche

**5509 m²**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Wohnfläche        | 447 m²   |
| Grundstücksfläche | 5.509 m² |
| Zimmer            | 7        |
| Schlafzimmer      | 4        |
| Badezimmer        | 3        |
| Terrassen         | 1        |
| Stellplätze       | 2        |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1786  |
| Verkaufstatus | offen |

### Preise & Kosten

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Kaufpreis       | 3.100.000 € |
| Aussen-Courtage | Die         |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 16.10.2033  |
| Energieverbrauchskennwert | 210.00      |
| Baujahr (Haus)            | 1786        |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Primär-Energieträger      | BLOCK       |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Ausstattungs-Kategorie | Luxus |
| Kamin                  | ✓     |
| Gartennutzung          | ✓     |
| Gäste-WC               | ✓     |

### Befuerung

|                    |   |
|--------------------|---|
| Öl                 | ✓ |
| Blockheizkraftwerk | ✓ |

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Küche

|              |   |
|--------------|---|
| Einbauküche  | ✓ |
| offene Küche | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

\*\* Boden- und Wandheizung

\*\* Zentrale Busch& Jäger Haustechnik

\*\* Pferdekoppel mit Paddock

\*\* Weinkeller mit optimaler Luftfeuchtigkeit & Temperatur

\*\* Sehr gepflegter Innenhof mit eigenem Brunnen

\*\* Geplanter Bio-Pool

\*\* BHKW Öl- Einspeiser

\*\* Eigene Entkalkungsanlage



## Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen in ruhiger, ländlicher Umgebung stammt ursprünglich aus dem Jahr 1786 und wurde zwischen 2010 und 2012 mit viel Feingefühl und handwerklicher Qualität umfassend saniert. Auf einem parkähnlichen Grundstück mit ca. 5.509 m<sup>2</sup> vereint die Immobilie historischen Charme mit exklusivem Wohnkomfort und großzügigem Raumgefühl.

Die Wohnfläche von ca. 447 m<sup>2</sup> verteilt sich auf sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei Bäder. Das Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohnbereich mit beeindruckender Deckenhöhe, freigelegtem Backstein und einer modernen Loft-Atmosphäre. Die offene Küche mit Kochinsel, mehrere Wohn- und Essbereiche sowie eine Galerie mit Bibliothek schaffen ein stilvolles und zugleich wohnliches Ambiente.

Das großzügige Wellnessbad mit Designwanne und direktem Gartenzugang bietet höchsten Komfort. Der separate Gästebereich mit eigenem Wohn- und Schlaftrakt eignet sich ideal für Besucher oder als Rückzugsort mit Privatsphäre.

Im Außenbereich laden mehrere Terrassen, eine überdachte Lounge mit Kamin sowie weite Grünflächen zum Verweilen ein. Ein geplanter Bio-Pool ergänzt das naturnahe Wohnkonzept. Pferdeliebhaber profitieren von der angrenzenden Koppel mit Paddock, Weinliebhaber von einem eigenen Weinkeller mit idealen Lagerbedingungen. Zwei Außenstellplätze stehen zur Verfügung.

Der Verkauf erfolgt im Rahmen einer Rückmietung für einen Zeitraum von 12 Jahren. Die monatliche Nettomiete beträgt 5.500 Euro zuzüglich Betriebskosten.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 3.100.000,00 €.

## Lage

Makrolage:

Pulheim liegt im Rhein-Erft-Kreis nordwestlich von Köln und zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Kölner Umland. Die Stadt profitiert von ihrer Lage zwischen Köln und Düsseldorf und verbindet die Nähe zu beiden Wirtschaftsmetropolen mit einem ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld.

Über die Autobahnen A1 und A57 ist Pulheim optimal an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Sowohl das Kölner Stadtzentrum als auch Düsseldorf sind in rund 30 bis 40 Minuten erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr bietet zudem eine gute Anbindung an die S-Bahn und den Regionalverkehr Richtung Köln, Neuss und Düsseldorf.

Mikrolage:

Die Immobilie befindet sich im Pulheimer Ortsteil Ingendorf, einer kleinen, ländlich geprägten Wohnlage mit gewachsenem Ortscharakter. Das direkte Umfeld ist ruhig, familiär und von Einfamilienhäusern sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt.

Dennoch sind die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich im nahegelegenen Pulheimer Zentrum oder in den angrenzenden Ortsteilen.

## Sonstige Angaben



## WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

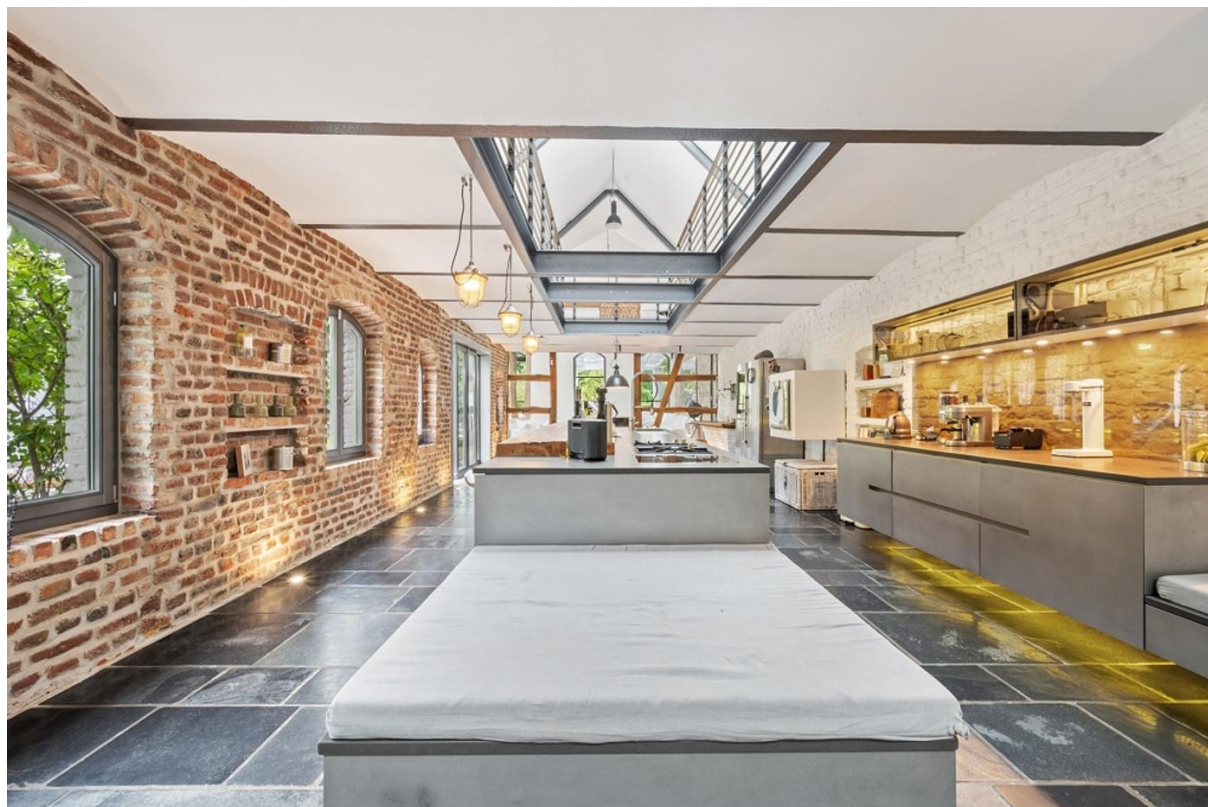
Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine zeitlich begrenzte Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

## SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

## DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



  
 Immobilien & Vermögensplanung

## Kauf mit Rückvermietung

- ✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
- ✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher

Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich

