Köln – Heimersdorf

Exklusive Neubauvilla in Köln-Heimersdorf

Objektnummer: 24456009nvo

WOHNFLÄCHE: ca. 141,66 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 848 m^2

Objektnummer: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24456009nvo
Wohnfläche	ca. 141,66 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2024

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN®

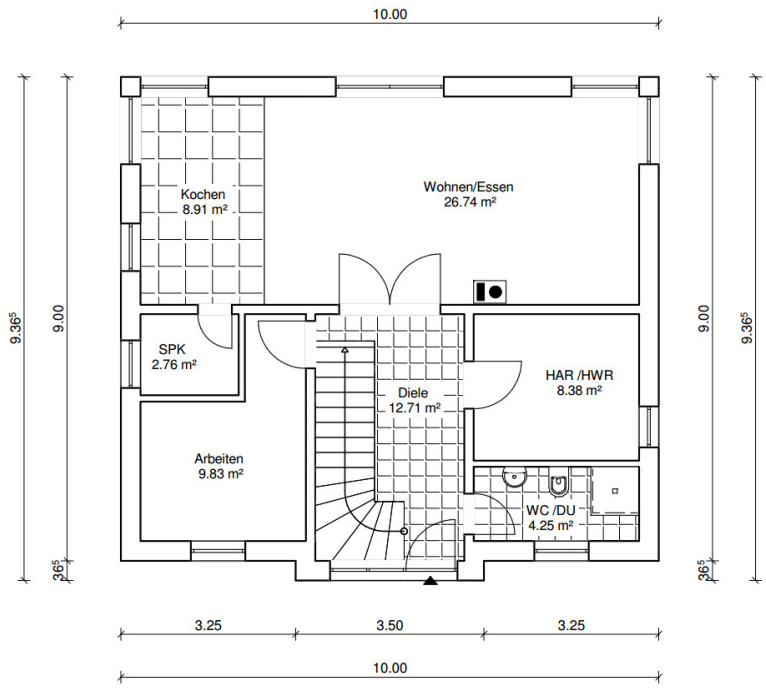
BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

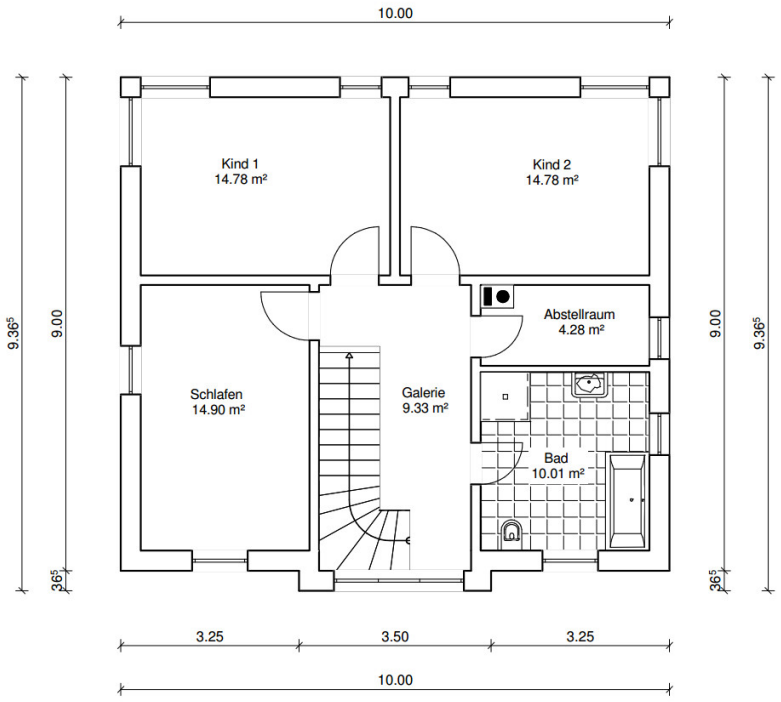
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®)
und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

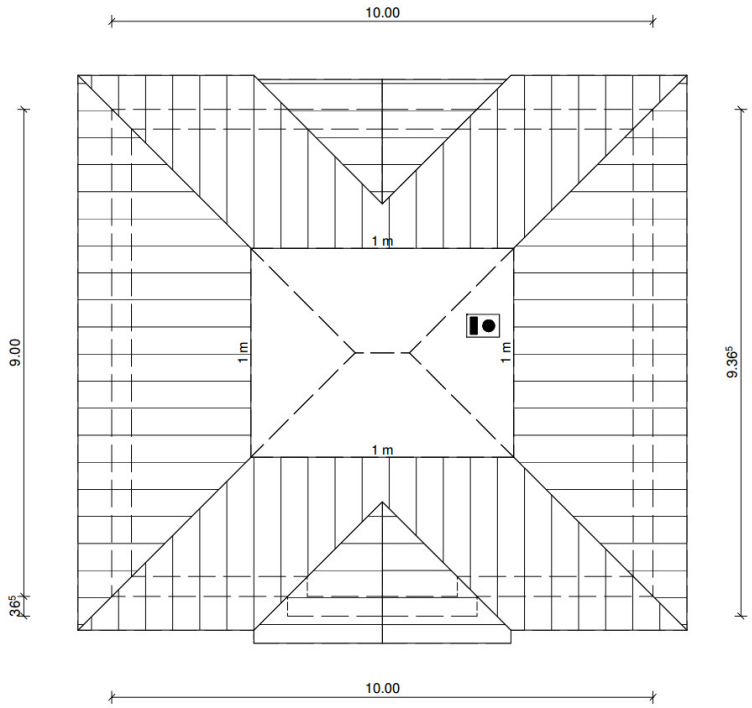
www.von-poll.com

Objektnummer: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese projektierte Neubauvilla. Auf einem großzügigen 848 m² großen Grundstück in begehrter Lage von Köln-Heimersdorf entsteht diese exklusive Neubauvilla, die keine Wünsche offen lässt. Erleben Sie luxuriöses Wohnen auf höchstem Niveau in einem der charmantesten Stadtteile Kölns. Die Villa wird in solider Massivbauweise errichtet, die für besondere Langlebigkeit und Wertbeständigkeit sorgt. Dank modernster Dämmmaterialien, dreifach verglasten Fenstern und einer hochwärmedämmenden Gebäudehülle erfüllt die Villa höchste energetische Standards. Eine effiziente Wärmepumpe sorgt für eine umweltfreundliche und kostengünstige Wärmeversorgung. Der gesamte Grundriss und die Innenausstattung können vom Käufer noch frei gewählt werden. Die Villa ist mit einer Garage ohne direkten Zugang zum Haus geplant, die sich jedoch auf dem Grundstück befindet. Das Grundstück liegt in einem idyllischen Kleinsiedlungsgebiet und ist südlich ausgerichtet. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit noch ein abbruchreifer Altbestand. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Einfamilienhaus aus den 50er Jahren. Darüber hinaus verfügt das Grundstück über einen umfangreichen alten Baumbestand, der teilweise erhaltenswert ist, teilweise aber auch entfernt werden muss. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

Alles zum Standort

Dieses ansprechende Grundstück ist ruhig gelegen im Stadtteil Heimersdorf, im Nordwesten von Köln. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Apotheken und Ärzte sind gut zu erreichen und bieten so gute Verpflegungs- und Einkaufsmöglichkeiten. Das Einkaufszentrum City-Center Köln-Chorweiler mit diversen Geschäften, Dienstleistungen und Lokalen liefert weitere attraktive Einkaufsmöglichkeiten. Die Haltestelle "Volkhovener Weg" sowie "Heimersdorf" befinden sich in der Nähe des Hauses und sind fußläufig nach wenigen Gehminuten zu erreichen. Von dort erhält man gute Anbindungsmöglichkeiten durch die S6, S11, die Straßenbahnlinie 15 sowie die Buslinien 120, 121, 122, 123, 125 und 126. In die Kölner Innenstadt benötigt man rund 25 min. Die B9 (Neusser Landstraße) sowie das Autobahn-Kreuz Köln-Nord mit der A1 und der A57 bieten sehr gute Anschlussmöglichkeiten mit dem Auto. Das Aqualand Freizeitbad, der Fühlinger See, der Chorweiler Cricket Ground sowie zahlreiche Grünflächen bzw. Parks und Spielplätze liefern zusätzlich einen guten Ausgleich und Naherholungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com