

Köln – Köln Rath/Heumar

## Welcome to timeless architecture and diverse usage possibilities!

*Property ID: 25066037*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 825.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 186 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 393 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## At a glance

Property ID	25066037	Purchase Price	825.000 EUR
Living Space	ca. 186 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	5	Usable Space	ca. 69 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1981		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	166.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.09.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## The property



Property ID: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## The property



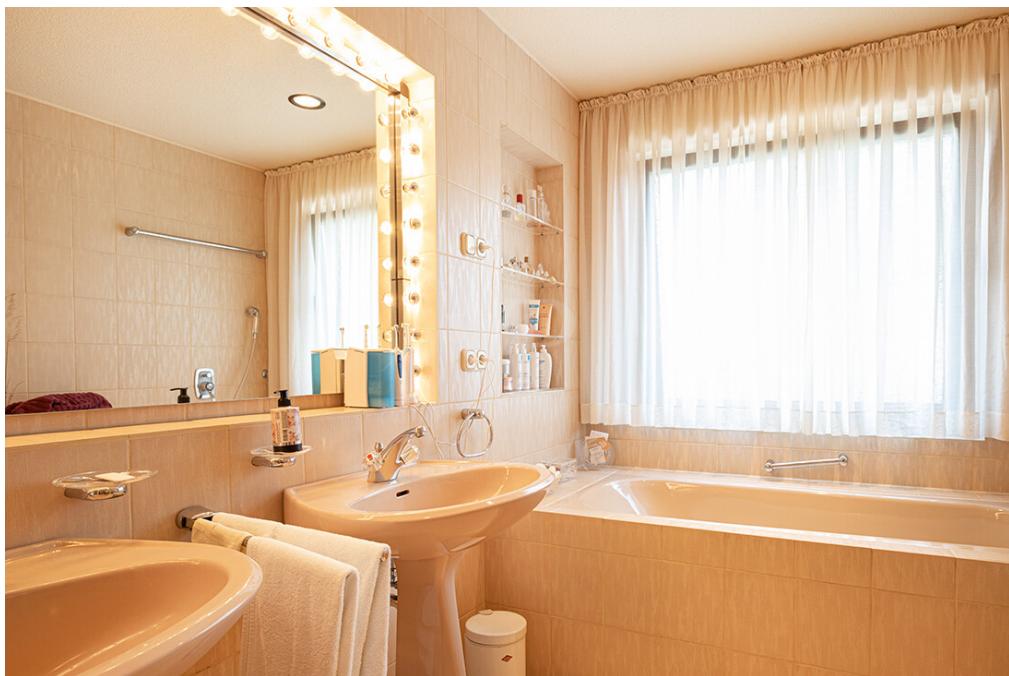
Property ID: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## The property



Property ID: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## The property



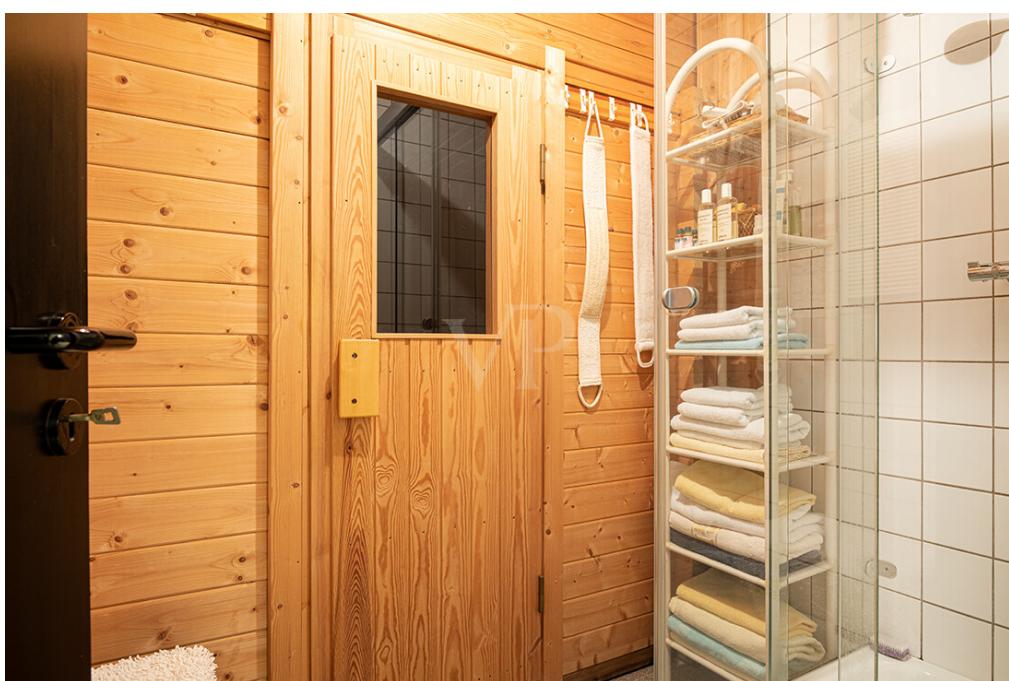
Property ID: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## The property



Property ID: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## The property



Property ID: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## The property



Property ID: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

[www.von-poll.com/bergisch-gladbach](http://www.von-poll.com/bergisch-gladbach)

Property ID: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## The property



The logo for VP Finance, featuring the letters 'VP' in a white box followed by the word 'VON POLL' and 'FINANCE' in a smaller font.

## Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

A photograph of a man and a woman standing outside a house, smiling and looking at each other. The man is wearing a dark sweater and the woman is wearing a patterned top and white pants.

Finanzierung  
berechnen

A QR code with the text 'Finanzierung berechnen' above it, linking to the financing calculator on the website.

Property ID: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## A first impression

This detached single-family home offers a high standard of living and flexible usage options with approximately 186 m<sup>2</sup> of living space. The property boasts a well-thought-out floor plan, which can be further adapted to your needs. The house welcomes you with a classic entrance hall that creates a harmonious transition to the bright living and dining area. A very large panoramic sliding glass door floods the room with natural light, creating a seamless connection to the outdoors. The adjoining terrace faces entirely west. The kitchen can be easily opened up to the dining area if desired, as it is separated from the two spaces only by a single cabinet. Upstairs, there are classic bedrooms that can be used in a variety of ways – as children's rooms, a home office, or guest rooms, they offer maximum flexibility. An en-suite bathroom and an additional shower room complete this floor. The converted attic features a kitchenette and a WC. The open-plan space, extending to the roof ridge, offers ample scope for potential floor plan modifications. The house has a full basement, and in addition to the usual storage rooms, there is a hobby area that is ideally suited for sports or similar activities. The outdoor area of the property is equally well-designed: The terrace features an electrically operated awning and, thanks to integrated radiant heaters, offers a comfortable place to relax even on cooler evenings. Garden lighting skillfully adds accents and enhances the well-maintained appearance of the garden. Roller shutters – both electrically and manually operated – provide protection and increase living comfort. The solid construction and elements such as the partially exposed brickwork give the property a distinctive character. The diverse usage possibilities that the house offers are particularly noteworthy, making it suitable for families, couples, or those who wish to combine living and working under one roof. The existing garage has direct access to the garden, and additional parking space completes this property offering.

Property ID: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## Details of amenities

- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss, Heizkörper im Unter- und Dachgeschoss
- Panorama-Glasschiebeelement im Wohnbereich
- Rollladen, manuell und elektrisch betrieben
- Kamin
- Sauna
- Bulthaupt-Schränke zur Bevorratung im Untergeschoss
- Elektrisch betriebene Markise, Heizstrahler auf der Terrasse
- Gartenbeleuchtung sowie Beleuchtung beim Hauszugang
- Garage mit direktem Zugang zum Garten

Property ID: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## All about the location

Der Stadtteil Rath-Heumar gehört zu den beliebtesten Wohnstandorten und gilt als attraktive Adresse im rechtsrheinischen Köln. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind nahezu perfekt. Die Kölner Innenstadt ist in ca. 15 Minuten erreichbar. Der Flughafen Köln-Bonn in nur wenigen Autominuten. Die Straßenbahn der Linie 9 fährt in 20 Minuten an den Kölner Neumarkt, den Kölner Hauptbahnhof erreicht man ebenfalls in nur 23 Minuten.

Die Infrastruktur von Rath-Heumar kann als optimal bezeichnet werden. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenso fußläufig erreichbar wie auch Restaurants und verschiedene Sportvereine. Fünf Kindergärten und zwei Grundschulen sind vorhanden.

Erholung findet man im südlich angrenzenden Naturschutzgebiet Königsforst sowie in der angrenzenden Umgebung des Saaler Mühlenteichs, der nur 7 km entfernt ist. Ein 18 Loch Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness Einrichtung mit Thermalbad und Sauna, sind mit dem PKW schnell zu erreichen.

Property ID: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 166.47 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)