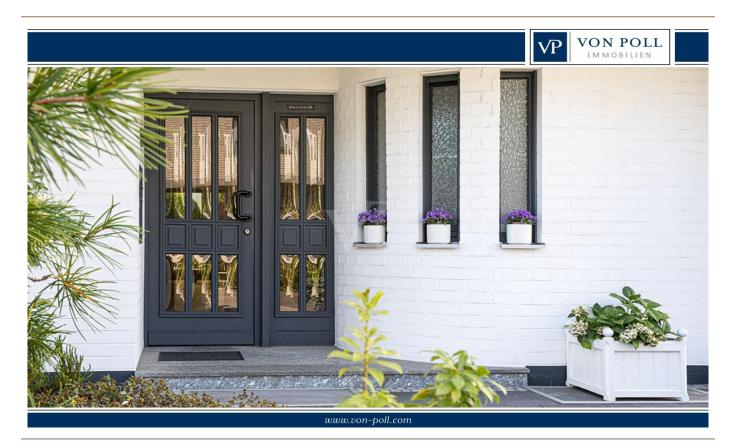


Köln - Köln Rath/Heumar

Welcome to timeless architecture and diverse usage possibilities!

Property ID: 25066037



PURCHASE PRICE: 825.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 186 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 393 m²



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



At a glance

Property ID	25066037
Living Space	ca. 186 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1981
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

825.000 EUR
Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Solid
ca. 69 m ²
Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony



Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	03.09.2035
Power Source	Gas

Energy demand certificate
166.47 kWh/m²a
F
1981

























































A first impression

This detached single-family home offers a high standard of living and flexible usage options with approximately 186 m² 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.



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



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.



Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 166.47 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. 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 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.



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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com