

Köln – Köln Rath/Heumar

¡Bienvenidos a la arquitectura atemporal y a las diversas posibilidades de uso!

Número de propiedad: 25066037



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 825.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 186 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 393 m²

Número de propiedad: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

De un vistazo

Número de propiedad	25066037
Superficie habitable	ca. 186 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1981
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	825.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 69 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	166.47 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	03.09.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1981

Número de propiedad: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN

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

Número de propiedad: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propiedad



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Número de propiedad: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Una primera impresión

Esta vivienda unifamiliar independiente ofrece un alto nivel de vida y opciones de uso flexibles con aproximadamente 186 m² de espacio habitable. La propiedad cuenta con una distribución bien diseñada que se adapta a sus necesidades. La casa le da la bienvenida con un clásico recibidor que crea una transición armoniosa hacia el luminoso salón-comedor. Una gran puerta corredera panorámica de cristal inunda la estancia de luz natural, creando una conexión fluida con el exterior. La terraza contigua está orientada completamente al oeste. La cocina se puede integrar fácilmente con el comedor si se desea, ya que está separada de ambos espacios por un solo armario. En la planta superior, se encuentran los dormitorios clásicos que se pueden utilizar de diversas maneras: como habitaciones infantiles, despacho o habitaciones de invitados, ofreciendo la máxima flexibilidad. Un baño en suite y un aseo con ducha adicional completan esta planta. El ático reformado cuenta con una cocina americana y un aseo. El espacio diáfano, que se extiende hasta la cumbrera, ofrece un amplio margen para posibles modificaciones de la distribución. La casa cuenta con un sótano completo y, además de los trasteros habituales, cuenta con una zona de ocio ideal para practicar deportes o actividades similares. La zona exterior de la propiedad está igualmente bien diseñada: la terraza cuenta con un toldo eléctrico y, gracias a los calefactores radiantes integrados, ofrece un lugar cómodo para relajarse incluso en las noches más frescas. La iluminación del jardín añade toques de distinción y realza su aspecto cuidado. Las persianas enrollables, tanto eléctricas como manuales, ofrecen protección y aumentan la comodidad. La sólida construcción y elementos como la mampostería parcialmente vista confieren a la propiedad un carácter distintivo. Destacan las diversas posibilidades de uso que ofrece la casa, haciéndola ideal para familias, parejas o quienes deseen combinar vivienda y trabajo bajo un mismo techo. El garaje existente tiene acceso directo al jardín, y una plaza de aparcamiento adicional completa la oferta de esta propiedad.

Número de propiedad: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Otros datos

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 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com