

Köln – Rath/Heumar

Luminoso apartamento dúplex con balcón, 2 baños y plaza de aparcamiento en una ubicación ideal para familias.

Número de propiedad: 25390006



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 113 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25390006 - 51107 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: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

De un vistazo

Número de propiedad	25390006
Superficie habitable	ca. 113 m²
Piso	2
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2001
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 12000 EUR (Venta)

Precio de compra	449.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	07.06.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	111.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

La propiedad



Número de propiedad: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta este luminoso y espacioso dúplex de 3 habitaciones en Colonia Rath. Su cuidada distribución, las modernas comodidades y un amplio y soleado balcón hacen de esta propiedad un lugar especialmente atractivo. Gracias a su céntrica y tranquila ubicación, en las inmediaciones de la zona residencial de Göttersiedlung, se puede acceder fácilmente a diversos comercios, colegios, guarderías y numerosos restaurantes y cafeterías. El bosque Königsforst, ideal para pasear y disfrutar del aire libre, está a solo unos minutos. Las paradas de autobús y tren están a poca distancia a pie, y la autopista también está a pocos minutos. El acogedor recibidor conduce a la acogedora cocina. La cocina, equipada con 8 años de antigüedad y algunos electrodomésticos recientemente renovados, está incluida en el precio de compra. Esta planta también incluye un dormitorio, un baño con luz natural, bañera y ducha, así como un trastero. El espacioso salón destaca especialmente gracias a sus encantadoras ventanas abatibles blancas, que le confieren un carácter especial y crean un ambiente agradable. Dado que los planos originales están disponibles y los propietarios han previsto una distribución flexible, las conexiones de cocina preinstaladas, ocultas en la pared, permiten integrar la cocina en el salón. Esto permitiría convertir la estancia que actualmente se utiliza como cocina en un dormitorio adicional, permitiendo que el apartamento se utilice como unidad de 3 o 4 habitaciones. En la planta superior, la buhardilla se utilizó durante mucho tiempo como habitación infantil y, más recientemente, como dormitorio. Para garantizar un alto nivel de confort incluso en épocas de calor extremo, esta estancia se equipó con un sistema de aire acondicionado split económico. En esta planta también se encuentra un baño con bañera y luz natural. El apartamento incluye un trastero y una plaza de aparcamiento justo enfrente de la entrada del edificio, que se pueden adquirir por separado. Durante la construcción de la propiedad, se ha dado gran importancia a los materiales de alta calidad. Esto se refleja, entre otras cosas, en el moderno y eficiente aislamiento térmico, que no solo garantiza un ambiente agradable, sino que también influye positivamente en los costes de calefacción del dúplex.

Número de propiedad: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Detalles de los servicios

- Maisonette-Wohnung mit Klimaanlage im Spitzboden
- Individuell als 3-, oder 4-Zimmer Wohnung nutzbar
- Großzügiger Sonnenbalkon
- Inkl. Einbauküche (bereits im Preis inbegriffen)
- 2 Tageslichtbäder
- 1 Stellplatz

Número de propiedad: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Todo sobre la ubicación

Rath/Heumar zeichnet sich durch seine naturnahe Lage am Rand des Königsforsts aus – einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete im Kölner Raum. Spaziergänger, Jogger und Radfahrer schätzen die unmittelbare Nähe zur Natur. Trotz der grünen Umgebung bietet das Viertel eine gewachsene Nachbarschaftsstruktur mit hohem Wohnwert.

Im nahen Umfeld befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte. Auch Ärzte, Banken sowie gastronomische Angebote sind bequem erreichbar. Das Zentrum von Rath/Heumar sowie der benachbarte Stadtteil Brück bieten darüber hinaus weitere Versorgungsmöglichkeiten.

In nur wenigen Minuten ist die Autobahn A59, A3 und A4 zu erreichen. Durch den S-Bahn-Anschluss Linie 9 ist die hervorragende Verbindung in alle Richtungen gegeben.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Für Freizeit- und Sportaktivitäten stehen zahlreiche Angebote zur Verfügung – vom Reitverein über Tennisanlagen bis hin zu Fitnessstudios. Der nahe Königsforst bietet ganzjährig Erholung, Naturerlebnisse und Outdoor-Aktivitäten.

Rath/Heumar bietet die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter städtischer Anbindung. Der Stadtteil ist besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die naturnahes Wohnen in Stadtnähe schätzen.

Número de propiedad: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 111.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com