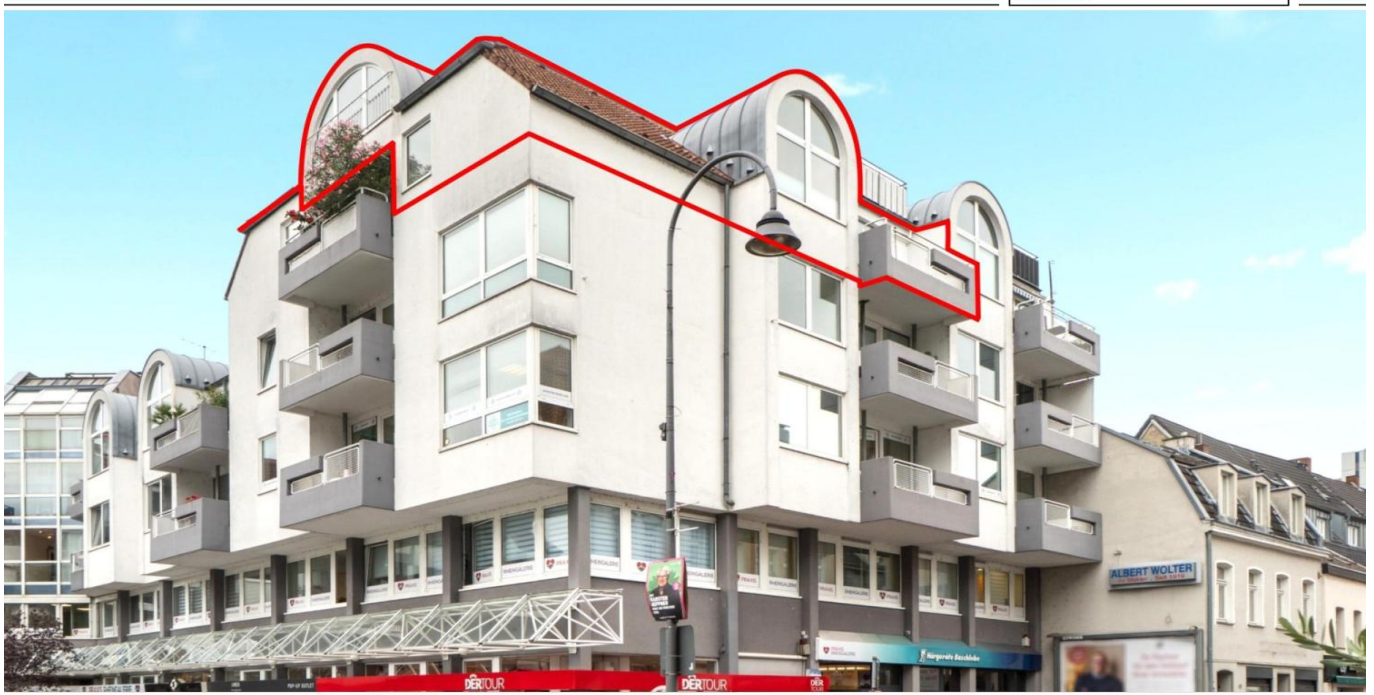


Köln - Rodenkirchen

Exclusivo ático dúplex en el corazón de Rodenkirchen

Número de propiedad: 25406028



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 446.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 69 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

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

Número de propiedad: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

De un vistazo

Número de propiedad	25406028
Superficie habitable	ca. 69 m ²
Piso	4
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1986
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 35000 EUR (Venta)

Precio de compra	446.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	159.50 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	06.03.2030	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

La propiedad



Número de propiedad: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

La propiedad



Número de propiedad: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

www.von-poll.com



Número de propiedad: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

La propiedad



Número de propiedad: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

La propiedad



Número de propiedad: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

La propiedad



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Köln



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Número de propiedad: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

La propiedad



Número de propiedad: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen im Herzen des beliebten Stadtteils Rodenkirchen diese exklusive Dachgeschoss-Maisonettewohnung, die durch ihre gehobene Ausstattung und ihren unverwechselbaren Charme besticht. Besonders hervorzuheben ist die kurze fußläufige Entfernung zum Rhein.

Die stilvolle Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahr 1985 errichteten Mehrfamilienhauses und ist sowohl über das Treppenhaus als auch bequem mit dem Aufzug direkt bis zur Wohnungsebene erreichbar.

Der Grundriss überzeugt mit einer offenen Raumgestaltung. Dabei verteilen sich ca. 69 m² auf einen hell und freundlich gestalteten Wohn-/ Essbereich mit einer hochwertigen und voll ausgestatteten Küche mit Abstellraum, ein Schlafzimmer mit Ankleidebereich und einem exklusiven Bad en Suite. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn-/ Essbereich. Von hier aus gelangt man auf den nach Südwesten ausgerichteten, ca. 6 m² großen Balkon, der einen herrlichen Blick über die Dächer von Rodenkirchen bietet. Über eine Holzterrasse erreicht man die obere Ebene mit einem geräumigen hellen Schlafbereich.

Die Maisonettewohnung wird voll möbliert angeboten und beeindruckt mit einem außergewöhnlichen Ausstattungsniveau: eine moderne und exklusive Einbauküche mit neuwertigen Elektrogeräten und Waschmaschine, integrierte Deckenspots und einem versenkbaren Fernseher, der sich elegant mit einem Schiebeelement verdecken lässt. Geschmackvolle Wohnmöbel sowie maßgefertigte Einbauschränke und mehrere durchdachte Stauraummöglichkeiten schaffen ein Ambiente von höchster Wohnqualität. Eine Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung und eine Klimaanlage im Schlafbereich sorgen jederzeit für ein angenehmes Raumklima.

Italienische Fliesen aus Feinsteinzeug in Marmor-Optik verleihen der Wohnung eine helle und elegante Ausstrahlung. Im Schlafbereich sorgt ein harmonisch abgestimmter hellgrauer Vinylboden für ein gemütliches Raumgefühl.

Den besonderen Charakter der Wohnung unterstreichen die großzügigen Rundbogenfenster und sorgen für helle und freundliche Räume.

Komplettiert wird das Angebot mit einem Tiefgaragenstellplatz, welcher sich im Sondereigentum befindet und zu einem Kaufpreis von EUR 35.000 zusätzlich erworben werden kann sowie einem eigenen Kellerabteil - beide sind bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Das Angebot richtet sich gleichermaßen an Selbstnutzer wie an Kapitalanleger. Für

Eigennutzer bietet die hochwertig und vollständig möblierte Wohnung ein exklusives Zuhause mit sofortigem Wohnkomfort. Ideal auch für Menschen, die kurzfristig eine stilvolle Wohnlösung im Kölner Süden suchen.

Kapitalanleger profitieren von der Möglichkeit, die Immobilie in bester Lage zu einer überdurchschnittlichen Miete zu vermieten.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. EUR 566,00 inkl. Instandhaltungsrücklage. Die Wohnung ist unvermietet und kann zeitnah übernommen werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung. Sie werden begeistert sein.

Número de propiedad: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Detalles de los servicios

- **2-Zimmer-Maisonettewohnung (voll möbliert)**
- **Tiefgaragenstellplatz**
- **Aufzug**
- **Italienische Fliesen aus Feinsteinzeug in Marmor-Optik**
- **Fußbodenheizung**
- **Einbauküche (im Preis inbegriffen)**
- **Balkon nach Südwesten ausgerichtet**
- **Eigener Kellerraum**

Número de propiedad: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Todo sobre la ubicación

Der schöne Stadtteil Rodenkirchen liegt nur ca. 5 km südlich von der Kölner Innenstadt entfernt.

Rodenkirchen zählt nicht nur aufgrund der hervorragenden Anbindung an das Autobahnkreuz Köln-Süd, mit den Autobahnen A4 und A555, zu einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns, sondern auch wegen des sehr hohen Freizeitwertes, welcher durch diverse Sport-, Reit-, und Golfclubs aber auch durch die Naherholungsgebiete, wie den Rheinauen oder den Forstbotanische Garten, bestimmt wird.

Zudem befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Banken, Ärzte und Apotheken direkt vor Ort und lassen sich in nur wenigen Minuten erreichen. Jegliche Schulen, wie zum Beispiel ein Gymnasium, eine Gesamtschule oder ein Berufskolleg sowie diverse Kindergärten sind im Stadtteil selbst und in den umliegenden Stadtteilen vorhanden.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im im Zentrum von Rodenkirchen. Die zentrale Lage und die Nähe zum Rhein sind hochgeschätzt.

Número de propiedad: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.3.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 159.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com