

Köln – Köln Rath/Heumar

Bienvenue dans un univers architectural intemporel aux possibilités d'utilisation multiples !

CODE DU BIEN: 25066037



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 825.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 186 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 393 m²

CODE DU BIEN: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

En un coup d'œil

| | | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 25066037 | Prix d'achat | 825.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 186 m ² | Type de bien | Maison individuelle |
| Type de toiture | à deux versants | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces | 5 | Technique de construction | massif |
| Chambres à coucher | 4 | Surface de plancher | ca. 69 m ² |
| Salles de bains | 3 | Aménagement | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon |
| Année de construction | 1981 | | |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage | | |

CODE DU BIEN: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Informations énergétiques

| Type de chauffage | Chauffage par le sol | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
|--|----------------------|---|-----------------------------|
| Chauffage | Gaz | Consommation d'énergie | 166.47 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 03.09.2035 | Classement énergétique | F |
| Source d'alimentation | Gaz | Année de construction selon le certificat énergétique | 1981 |

CODE DU BIEN: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propriété



CODE DU BIEN: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propriété



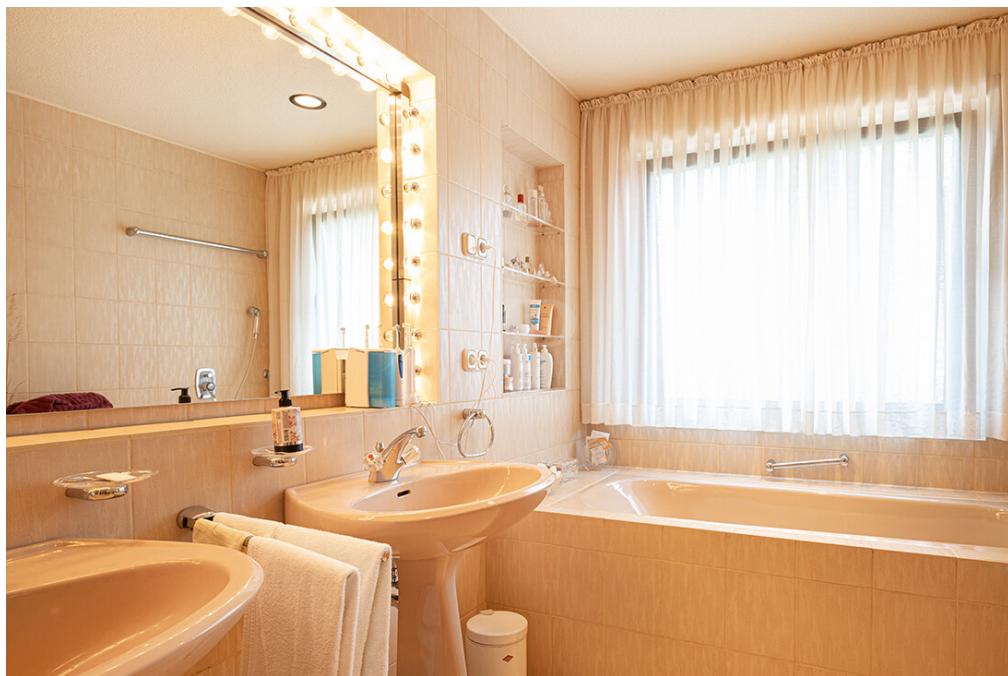
CODE DU BIEN: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propriété



CODE DU BIEN: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propriété



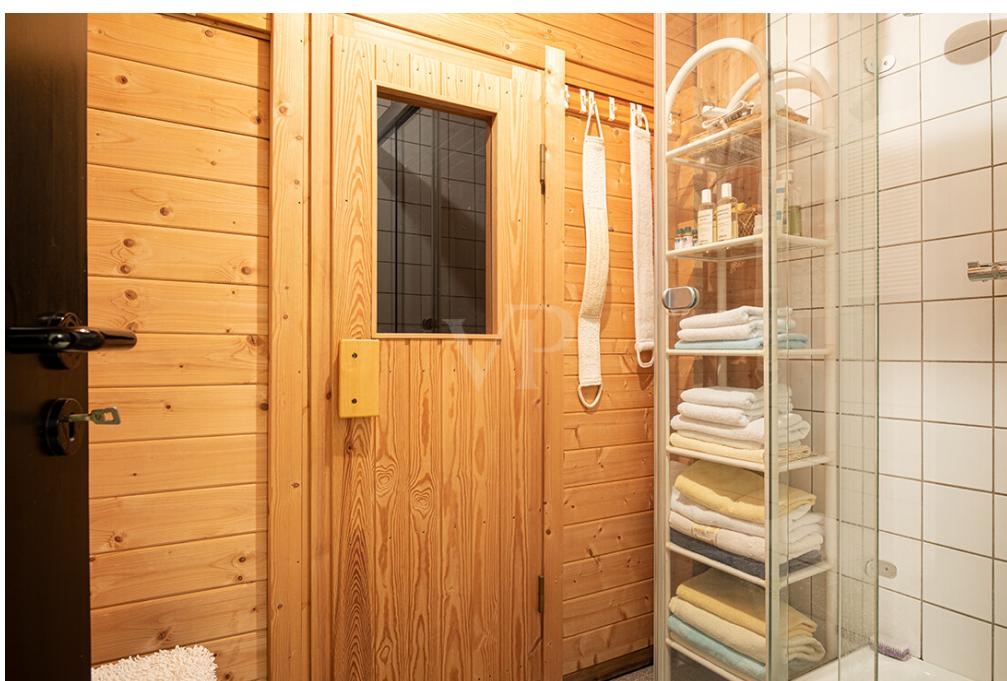
CODE DU BIEN: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propriété



CODE DU BIEN: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propriété



CODE DU BIEN: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propriété



CODE DU BIEN: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

CODE DU BIEN: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propriété



The logo for VP VON POLL FINANCE, featuring the letters 'VP' in a white square followed by the words 'VON POLL' and 'FINANCE' stacked vertically.

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

A photograph of a man and a woman standing outside a house, looking at each other. The woman is wearing a patterned top and white pants, and the man is wearing a dark sweater and light-colored pants. To the right of the image is a white call-to-action box containing text and a QR code.

Finanzierung
berechnen

A QR code enclosed in a white border, with the text 'Finanzierung berechnen' above it.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Une première impression

Cette maison individuelle offre un cadre de vie de grande qualité et une grande flexibilité d'aménagement avec environ 186 m² de surface habitable. Son plan bien pensé peut être adapté à vos besoins. L'entrée classique s'ouvre harmonieusement sur un espace de vie lumineux comprenant un salon et une salle à manger. Une large baie vitrée coulissante panoramique inonde la pièce de lumière naturelle, créant une continuité visuelle avec l'extérieur. La terrasse attenante est exposée plein ouest. La cuisine peut facilement s'ouvrir sur la salle à manger, un simple meuble la séparant des deux espaces. À l'étage, les chambres classiques offrent de multiples possibilités d'aménagement : chambres d'enfants, bureau ou chambres d'amis. Une salle de bains privative et une salle d'eau complètent cet étage. Les combles aménagés comprennent une kitchenette et des toilettes. Cet espace ouvert, s'étendant jusqu'au faîte du toit, offre de nombreuses possibilités d'aménagement. La maison dispose d'un sous-sol complet et, outre les espaces de rangement habituels, d'un espace de loisirs idéal pour le sport ou d'autres activités. L'extérieur est tout aussi bien aménagé : la terrasse est équipée d'un store électrique et, grâce à des radiateurs intégrés, offre un lieu de détente confortable même lors des soirées plus fraîches. Un éclairage extérieur discret met en valeur le jardin soigné. Des volets roulants, à commande électrique et manuelle, assurent protection et confort. La construction robuste et des éléments tels que la maçonnerie en briques partiellement apparentes confèrent à la propriété un caractère unique. La polyvalence de la maison est particulièrement remarquable, la rendant idéale pour les familles, les couples ou ceux qui souhaitent combiner vie professionnelle et vie personnelle. Le garage existant donne directement sur le jardin et une place de parking supplémentaire complète ce bien.

CODE DU BIEN: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com