

Köln – Köln Rath/Heumar

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

*CODE DU BIEN: 25066037*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 825.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 186 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 393 m<sup>2</sup>**

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
Surface habitable	ca. 186 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1981
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	825.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 69 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

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

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	166.47 kWh/m²a
Classement énergétique	F
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



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](http://www.von-poll.com/bergisch-gladbach)

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

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



**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 m<sup>2</sup> 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 Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 166.47 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



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](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)